



## LA SITUATION

### ANGERS LOIRE METROPOLE

Au cœur de l'agglomération Angevine, Saint-Barthélemy se distingue par sa proximité directe avec le centre ville d'Angers (3 kms)  
Idéalement desservie par le réseau des transports en commun, l'accès au cœur d'Angers est facile et rapide (moins de 15mn)

De plus, les liaisons avec les axes routiers importants sont directes et proches facilitant ainsi les déplacements dans l'agglomération et l'accès aux métropoles départementales et régionales voisines.

Vous profiterez de la proximité des petits commerces et apprécierez celle du centre commercial géant « espace Anjou » situé à 1 500m du programme.

Fort d'une population jeune et active, Saint Barthélemy bénéficie du parc d'activité le plus important du Maine et Loire, la commune profite également de la présence des zones d'activités de l'Est angevin représentant un bassin d'emplois de 11 000 salariés répartis dans plus de 600 entreprises.

Le programme est situé en entrée de ville, Route d'Angers (à 5minutes du centre ville d'Angers) sur un site actuellement dédié au négoce en gros de fruits. Cette zone d'activité en cours de déclassement verra prochainement la réalisation d'un ensemble immobilier d'importance avec toute la diversité d'habitat d'un quartier vivant (appartements, maisons, commerces, bureaux, locatifs...)

C'est un véritable « morceau de ville » aux portes d'Angers qui verra le jour au sein de ce nouveau quartier résidentiel.

Pour habiter ou investir dans l'agglomération Angevine, LES 5 JARDINS présentent un concentré d'atouts qui garantira la pérennité de votre patrimoine et vous apportera tout le confort de vie et l'agrément d'un ensemble résidentiel actuel.



### ANGERS LOIRE METROPOLE

13ème Communauté d'agglomération parmi les 162 de France.  
31 communes (dont 9 en 1<sup>ère</sup> couronne)  
283 000 habitants  
26 parcs d'activités sur 820 hectares  
1 150 emplois créés par an

**Angers Loire Métropole a été classée 2ème agglomération la plus attractive de France par le magazine "L'entreprise".**

## Un emplacement stratégique à fort potentiel, à proximité des zones d'activités et de la ville.



Situés en entrée de ville LES 5 JARDINS viendront remplacer une zone artisanale aujourd'hui cernée par l'habitat individuel et collectif. L'entreprise « les vergers d'Anjou » occupe les 2 tiers de l'assiette foncière avec notamment des entrepôts de stockage et de conditionnement de fruits.

L'opération sera traversée par un mail paysager (ancienne voie ferrée désaffectée) qui deviendra une coulée verte avec déplacements doux (piétons et vélos) vers Angers Centre. L'accès à la rocade Est d'Angers est situé à 700m du rond point et les principales zones d'activités de l'agglomération sont présentes dans un rayon de 2000m autour du programme.

Le centre commercial « ESPACE ANJOU » ( hypermarché GEANT CASINO + galerie marchande de + de 90 magasins) est à l'Ouest de l'opération, à moins de 1500m des 5 JARDINS.



32 appartements

## LE PROGRAMME

Les 5 jardins est une opération globale d'aménagement et de restructuration de l'entrée de ville. Le site fait partie d'une zone d'activité en voie de mutation qui va céder la place à un quartier d'habitations comprenant toute la mixité d'habitat d'une ville.

La SCCV LES 5 JARDINS est composée de deux bâtiments jumeaux de 32 appartements chacun. Ils sont situés en retrait de la rue principale avec une large ouverture au sud sur les maisons individuelles.

La typologie du Type 2 au Type 4 permet une variété d'occupation et d'acquéreurs qui garantira la résidentialisation du programme.

Les parkings privés sont implantés, soit en sous-sol, soit sur les espaces de parkings aériens en tampon avec la rue Joliot-Curie.

Initiée à la demande de la mairie de Saint-Barthélémy pour répondre à une demande non satisfaite sur la commune, l'opération a été volontairement confié à un seul promoteur et un seul architecte.

La maîtrise totale du site par un seul opérateur est également un gage de qualité, notamment architecturale, et de cohérence.

Contrairement aux secteurs aménagés où la diversité de promoteurs et la forte proportion d'opérations à but locatif dégrade le cadre de vie des occupants, les 5 jardins sont un exemple d'urbanisation homogène et globale.

Les espaces verts largement dimensionnés et l'accent mis sur les circulations douces permettent des respirations et des perspectives qui allègent l'ensemble.

De plus, la volonté du promoteur de limiter les hauteurs de bâtiments à 3 étage + attique et d'intégrer des maisons dans le projet est une façon d'adoucir les vues et une contribution évidente à une densité raisonnée.

L'opération dans sa globalité intègre également les enjeux environnementaux avec un strict respect des normes de construction et un positionnement anticipé sur les prescriptions de la RT 2012 permettant de demander la labellisation **B**âtiment **B**asse **C**onsommation pour tous les bâtiments..



Une écriture architecturale contemporaine et rassurante privilégiant les formes simples, six façades ouvertes permettant une distribution en éventail et un ensoleillement optimum.

Chaque appartement est prolongé par un balcon ou une terrasse qui viennent animer toutes les faces des bâtiments. Le retrait de la rue principale déconnecte les bâtiments de la voie créant un espace tampon appréciable et les transparences visuelles sur l'espace vert paysager depuis la rue compose des perspectives qui allègeront l'ensemble.

Les deux résidences seront dans la même thématique architecturale que le reste du projet afin d'avoir une cohérence d'ensemble et une meilleur insertion dans le site.



Façades jardin



Façades principales

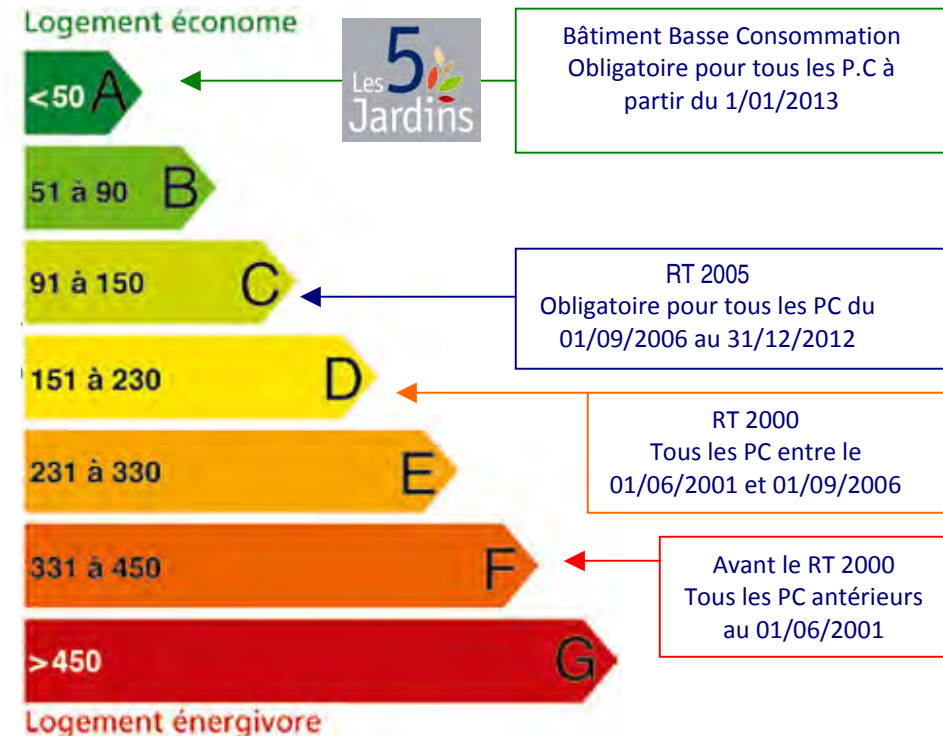


## LA QUALITE AVANT TOUT

Dans la réalisation de ses logements l'Architecte et le **Groupe Gambetta** s'attachent à créer une qualité d'usage conforme aux modes de vie actuels. Ainsi la distribution intérieure des appartements est optimisée et pour le confort et l'agrément des acquéreurs nous veillons à proposer un logement de qualité aux prestations soignées ;

- Les bâtiments sont conçus pour atteindre la performance énergétique **BBC**.
- Chauffage Gaz collectif par chaudière à condensation (BBC oblige)
- Cloisons intérieures 72mm avec isolant intégré de 45mm.
- menuiseries PVC double vitrage 24mm faiblement émissif.
- volets roulants électriques.
- portes intérieures post-formées.
- carrelage en grès émaillé 30x30 sur isolant phonique dans les pièces humides.
- Séjours et Chambres en revêtement stratifié "parquet"
- finition des murs en peinture blanche satinée
- salles de bains équipées: plan vasque, miroir, bandeau lumineux, convecteur sèche-serviettes.
- Placard avec étagère et barre de penderie.
- portier vidéophone dans tous les logements.
- contrôle d'accès à la résidence par badge électronique à programmation VIGIK.
- Ascenseur desservant tous les niveaux.
- Balcons pour tous les logements.

## UN HABITAT RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET ECONOMES EN ENERGIE.



## DES APPARTEMENTS BIENS CONCUS ET FONCTIONNELS

L'organisation des plans privilégie les modes de vie actuels et propose une distribution conforme aux attentes des acquéreurs. Les cuisines sont intégrées aux pièces de vie pour donner du volume et de la profondeur. Les circulations sont minimisées pour optimiser la surface réellement utile de chaque logement et tous les séjours sont prolongés par un balcon ou une terrasse.

Tous les W.C sont séparés des salles de bains même en intégrant la norme P.M.R. et les sanitaires sont toujours à côté du coin nuit.