

Coteaux des Deux Vallées

à BRIOLLAY



Dossier de Presse



POINT D'AVANCEMENT
NOVEMBRE 2016

Le quartier des Coteaux des deux vallées

Les Côteaux des deux vallées est un nouveau quartier situé à BRIOLLAY entre la route de SOUCELLES et le chemin de la Guichardière, qui constitue la dernière zone d'urbanisation de la commune figurant sur le PLU Nord Est.

Le site est traversé du Nord au Sud par une voie de désenclavement créée suite aux inondations de 1995 et à l'établissement du PPRI. Seule la partie Sud du secteur fait l'objet du présent projet.



Un objectif de Mixité

L'objectif des élus est de favoriser la mixité sociale et générationnelle des habitants de ce nouveau quartier avec des parcelles en libre accession, des maisons en accession sociale, des logements collectifs locatifs ou en accession et quelques logements pour l'accueil des seniors, ainsi qu'une micro-crèche

Avec une densité souhaitée de 20 à 25 logements/l'hectare, conformément aux orientations de l'agglomération, cette zone de 3,4 hectares peut accueillir 78 logements.

Une première tranche opérationnelle

Ce quartier réalisé en **deux tranches opérationnelles** se décomposera en **terrains à bâtir, maisons groupées en accession et maisons locatives.**

Le programme de la première tranche est le suivant :

- 35 terrains à bâtir
16 sont vendus, 9 sont sous-option et 10 parcelles restent à vendre
- maisons individuelles groupées en location et en accession
- logements intermédiaires

Le programme de la deuxième tranche est le suivant :

- 6 terrains à bâtir



Etat de la commercialisation

| Promoteur | Nombre de logements | Date de début des travaux | Date de livraison envisagée |
|------------------------|---|---------------------------|-----------------------------|
| Soclova | 10 logements intermédiaires | 2015 | Juillet 2016 |
| Scolova | 2 maisons individuelles groupées | 2015 | Juillet 2016 |
| Angers Loire Habitat | 18 logements | 2015 | Novembre 2016 |
| Angers Loire Habitat | 7 maisons individuelles | 2015 | Novembre 2016 |
| Maine-et-Loire Habitat | 6 maisons individuelles et micro-crèche | 2016 | Mi 2017 |



Le programme des Goganes

La commune de BRIOLLAY s'est engagée avec la SOCLOVA dans la construction de 10 logements intermédiaires et 2 individuels sur le site du «Coteau des deux Vallées». Situé à mi-coteau, le terrain bénéficie d'un cadre rural de qualité.

Les deux bâtiments semi-collectifs profitent au mieux de la déclivité importante du terrain en offrant des jardins au sud pour les logements du rez-de-chaussée ; et des jardins au nord pour les logements du premier étage complétés d'une large terrasse au sud. Les volumes en pignon, couverts en ardoise, permettent une transparence sur la haie bocagère en fond de terrain.

L'intimité des jardins est préservée par les stationnements couverts et les locaux annexes construits en front de rue. Les logements individuels respectent des volumes simples, pour partie en toiture ardoise et en toiture terrasse.



Une approche architecturale qualitative

La Soclova a acquis un lot pour un total de 2 510 m².

L'îlot 3 se situe au nord du lotissement. Le projet se compose de 10 logements semi-collectifs (intermédiaires) et de 2 logements individuels. Les matériaux et couleurs utilisés participent à une architecture sobre et moderne.

Les bâtiments semi-collectifs profitent de la déclivité du terrain pour offrir un jardin au sud aux logements du rez-de-chaussée et un jardin au nord aux logements du 1^{er} étage (ces appartements bénéficient en plus d'une terrasse au sud).

Le bâtiment B s'élève en R+2 à l'angle de la parcelle, à un emplacement charnière dans l'aménagement de la zone. Une forme de pente douce est créée dans l'espace vert public à l'est pour assurer l'intégration du bâtiment.



Les maisons sont des **logements de plain-pied**. Ce sont des volumes simples en maçonnerie, avec une toiture en ardoise à deux pans (pente de toiture à 40°) et un garage couvert en bac acier à très faible pente. Côté rue, un acrotère masque la toiture en bac acier.

Planning de réalisation de l'opération

Lancement des travaux :
Mise en location :

2^{ème} trimestre 2015
18 juillet 2016

Le programme Hameau Brassalova

La commune de BRIOLLAY s'est engagée avec Angers Loire Habitat dans la construction de 18 logements intermédiaires et 7 individuels (4 T4 et 3 T5) sur le site du «Coteau des deux Vallées».

Situé en face du programme des Goganes réalisés par la SOCLOVA,, ce programme a été imaginé par l'architecte angevin Xavier Gayraud,



Une architecturale audacieuse

Imaginé par l'architecte Xavier Gayraud, le hameau Brassalova affiche une architecture audacieuse et très contemporaine.

Séparé en deux îlots compact, un pour les maisons individuelles et un autre pour les logements intermédiaires, le programme réussit le pari de l'intimité malgré une densité certaine. Le jeu des niveaux différents proposé par l'architecte pour accéder aux logements intermédiaires permet des accès singuliers aux logements.

On accède ainsi aussi bien par l'arrière depuis la rue intérieure que depuis la rue principale. L'emploi du bois en bardage et "un jeu sur les orientations des toitures permettent de séquencer le linéaire de façades", comme le précise l'architecte. Au final, ce programme livré le 8 novembre dernier, présente une réelle originalité et une nouvelle façon d'habiter Briollay.

Planning de réalisation de l'opération

Lancement des travaux :
Mise en location :

Janvier 2016
Novembre 2016



Le programme de Maine et Loire Habitat

La commune de BRIOLLAY s'est engagée avec Maine et Loire Habitat dans la construction de 6 maisons individuelles et d'une micro-crèche sur le site du «Coteau des deux Vallées». Situé en bas de coteau, le terrain est situé à l'entrée du nouveau quartier et forme l'îlot 4.



La Micro-crèche

Implanté en limites nord et ouest de l'îlot, le bâtiment à simple rez-de-chaussée est composé de 2 volumes distincts :

- les chambres, bureau, hall et salles de jeux sont regroupés dans un bâti en maçonnerie enduite de ton pierre et couvert d'une couverture ardoise 2 pentes
- La cuisine, sanitaire, local ménage, local poussettes construits également en maçonnerie enduite, seront couverts en bacs acier étanchés.

Deux auvents, un au nord, l'autre au sud viennent compléter la façade.



Les 6 logements individuels Vivre son âge

Implantés le long de la voie pénétrante depuis la route des Varennes et de la desserte en façade sud au dos de la micro-crèche, les logements de type 2 et 3 construits en bande seront de volume simple, recevant une couverture ardoise 2 pentes. Les types 3 disposeront d'un garage accolé aux maisons.

Les maisons de type 2 et 3 seront construites en maçonnerie enduite de ton pierre. Elles recevront un auvent béton, ainsi qu'une pergola bois au dessus de la baie vitrée du séjour et de sa terrasse. Les maisons seront aussi habillées d'un bardage de fibre bois de ton granit.

Imaginé pour accueillir des personnes âgées, ces maisons disposeront de larges espaces intérieurs

Planning de réalisation de l'opération

Lancement des travaux :
Livraison :

Septembre 2016
Mi 2017

Les terrains à bâtir

Engagé en deux phases, le quartier des Côteaux des deux vallées offre à la commercialisation 41 terrains à bâtir.

Au 1 novembre 2016 :

17 terrains sont vendus

5 sont sous compromis

4 sont sous option

15 terrains restent à vendre



| Lot | Taille de la parcelle | Prix |
|-----|-----------------------|-------------|
| 11 | 326 | 42 380,00 € |
| 14 | 278 | 36 140,00 € |
| 15 | 290 | 37 700,00 € |
| 17 | 431 | 56 030,00 € |
| 23 | 425 | 55 250,00 € |
| 24 | 480 | 62 400,00 € |
| 25 | 480 | 62 400,00 € |
| 26 | 491 | 63 830,00 € |
| 27 | 537 | 69 810,00 € |
| 29 | 641 | 83 330,00 € |
| 34 | 591 | 76 830,00 € |
| 2-1 | 523 | 67 990,00 € |
| 2-2 | 510 | 66 300,00 € |
| 2-5 | 543 | 70 590,00 € |
| 2-6 | 441 | 57 330,00 € |
| 2-7 | 400 | 52 000,00 € |
| 2-8 | 404 | 52 520,00 € |

Plus de renseignements
02 41 270 270

Côteaux des Deux Vallées

à BRIOLLAY



 **Contact presse :**

ALTER

Freddy DURANDET
79 rue DESJARDINS 49010 ANGERS
Tél. 02 41 18 21 21
contact@anjouloireterritoire.fr
www.anjouloireterritoire.fr