les HAUTS de RIBOU

la ville au vert

DOSSIER DE PRESSE

alter
anjou loire territoire

sommaire

.03 **LES HAUTS DE RIBOU,** la ville au vert !

.04 **2 GRANDS PROJETS** déjà en place pour vous accueillir

.06 **L'AVENUE DU LAC :** une avenue pleine de projets !

.08 Une large place aux **CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES**

.10 **LE VAL DE MOINE,** 130 hectares de cadre de vie idéal

.12 **WEST CAMPUS,** une résidence étudiante dernier cri

.14 Véritable **ECO QUARTIER**

.18 Des projets **POUR L'AVENIR...**

LES HAUTS DE RIBOU, la ville au vert !

DÉCOUVREZ UN NOUVEAU LIEU DE VIE AU SEIN DU VAL DE MOINE.

Depuis 2017, cette seconde tranche du Val de Moine voit les projets sortir de terre : école, clinique dentaire, salles d'activités et de loisirs, résidences, maisons individuelles... les Hauts de Ribou ont tout pour séduire une grande majorité de Choletais.

> **« Les Hauts de Ribou ont tout pour séduire une grande majorité de Choletais. »**

Accessibles très facilement, Les Hauts de Ribou se situent à l'entrée du Val de Moine depuis le centre commercial Leclerc en direction du Lac de Ribou. Tout proche des espaces naturels tels que le Lac de Ribou et le Lac du Verdon, ce nouveau quartier bénéficie d'un cadre de vie idéal pour les citadins recherchant le calme des grands espaces tout en étant proche de la ville.

Entre mars 2019 et 2020, tous les travaux de voirie, viabilisation et restructuration de l'avenue du Lac ont été réalisés afin d'offrir une arrivée en toute sécurité aux nouveaux habitants. •••

1

2 GRANDS PROJETS DÉJÀ EN PLACE POUR VOUS ACCUEILLIR

DANS CE QUARTIER OÙ NOUS SOUHAITONS OFFRIR AUX HABITANTS UNE QUALITÉ DE VIE SEREINE, DEUX PROJETS ONT DÉJÀ ÉTÉ RÉALISÉS POUR ACCUEILLIR NOS NOUVEAUX ARRIVANTS DANS DES CONDITIONS IDÉALES.

SALLE D'ACTIVITÉS & DE LOISIRS DE 1100 m²

2 CLASSES MATERNELLES

5 CLASSES ÉLÉMENTAIRES

LE GROUPE SCOLAIRE SAINT-PIERRE GELLUSSEAU

Il a ouvert ses portes en Janvier 2020. Anciennement situés en centre-ville dans le quartier des câlins, les locaux de l'école étaient devenus obsolètes et un peu trop étroits. Les familles, de plus en plus nombreuses, ayant besoin d'une école au plus proche, l'idée de s'installer dans le quartier du Val de Moine s'est donc faite naturellement.

L'école dispose désormais de 1400 m² de locaux neufs construits dans une architecture moderne et contemporaine. De quoi offrir des conditions d'accueil idéales pour les élèves et une ambiance de travail agréable pour toute l'équipe pédagogique.

Située le long de l'avenue du Lac, le Groupe scolaire Saint-Pierre Gellusseau accueille aujourd'hui 173 élèves, répartis sur 7 classes : 2 de maternelles et 5 de primaires.

VOS ACTIVITÉS DE LOISIRS À DEUX PAS DE CHEZ VOUS !

Cholet est une ville dynamique qui comprend de nombreuses associations qui font vivre le territoire que ce soit dans le domaine sportif, culturel ou social. Pour répondre aux besoins du tissu associatif choletais et des familles, la Ville de Cholet a décidé d'implanter une **nouvelle salle d'activités et de loisirs au cœur du Val de Moine,** dans la tranche des Hauts de Ribou. Mené par Alter Public, ce projet est situé dans le prolongement du groupe scolaire, le long de l'avenue du Lac.

Cette nouvelle salle a ouvert ses portes en Mars 2020 et accueille principalement l'association sportive pour tous et toutes (ASPTT). Elle y a installé ses bureaux, son foyer et vous propose diverses activités dans ses deux grandes salles d'une **surface totale de 1100m² ainsi que les 16 terrains de pétanque à l'extérieur.**

Très agréable avec son architecture moderne, dessinée par le Cabinet Choletais Fardin Architecture, en osmose avec l'environnement, cette nouvelle salle est composée de volumes simples permettant une facilité de circulation autant à l'extérieur qu'à l'intérieur. Elle se veut multifonctions et s'adapte aux besoins de chaque activité grâce à de grandes cloisons coulissantes et entièrement rétractables. L'isolation est ainsi à la fois phonique et visuelle.

Ce tout nouveau lieu de loisirs est un véritable atout pour les Hauts de Ribou, les associations du territoire et les familles choletaises ! •••

2

L'AVENUE DU LAC : UNE AVENUE PLEINE DE PROJETS !

ON PEUT DIRE QUE L'AVENUE DU LAC EST CELLE DES PROJETS. APRÈS LE GROUPE SCOLAIRE ET LA NOUVELLE SALLE D'ACTIVITÉS ET DE LOISIRS, DEUX AUTRES PROJETS SONT EN COURS DE RÉALISATION LE LONG DE L'AVENUE.

55
LOGEMENTS
du T1 bis au T3

DURET
TOUT L'IMMOBILIER

Depuis plus de 25 ans, le groupe Duret accompagne leurs clients dans leur souhait d'investissement immobilier. Depuis la recherche de logement jusqu'à la décoration, en passant le prêt immobilier ou encore la gestion de patrimoine, le groupe Duret peut vous guider de A à Z dans votre investissement.

Son but, vous faciliter la vie et mettre la satisfaction client au cœur de leur métier. Le groupe Duret est un des seuls prestataires de la région à vous proposer un accompagnement aussi personnalisé.

LA RÉSIDENCE « LES RIVES DU LAC »

Ce projet sur Cholet est leur premier projet dans le Maine et Loire et est pour le groupe situé en Vendée une suite logique à leur développement.

« Les Rives du Lac » est un ensemble de deux bâtiments, proposant 55 logements du T1 bis au T3. Afin d'être en adéquation avec la douceur de vivre et l'environnement proche de la nature que propose le quartier, tous les logements bénéficieront d'un espace extérieur, que ce soit un balcon ou une terrasse.

La commercialisation a débuté en tout début d'année 2021, et la demande est déjà importante.

En effet, de nombreuses raisons poussent les habitants et investisseurs à choisir « Les Rives du Lac ».

Tout d'abord, le quartier, qui correspond au souhait de nombreux habitants d'être proche de la nature en bénéficiant des avantages de la ville avec les services, la voie verte et les transports en commun, mais également la forte demande de location.

Beaucoup d'entreprises ont besoin de logement pour accueillir leurs employés et les investisseurs sont ainsi assurés de trouver des locataires.

De plus, le Groupe Duret peut les accompagner en LMNP (location meublée non professionnelle) et leur garantir ainsi des loyers et la rentabilité de leur investissement. Que ce soit en vue d'investir ou de vivre aux « Rives du Lac », le programme comporte donc de nombreux atouts.

Un autre aspect très important : le Groupe Duret met un point d'honneur à faire travailler les entreprises des secteurs sur lesquels elle s'implante, bien sûr pour privilégier l'économie du territoire mais également dans un souci écologique, pour éviter la pollution liée au transport. •••

CONTACT COMMERCIALISATION :
DURET PROMOTEUR,
02 51 98 23 18 - contact@duret-promoteur.fr
Bureau de vente :
2 rue Benjamin Franklin 85000 LA ROCHE-SUR-YON
www.duret-promoteur.fr

3

UNE LARGE PLACE AUX CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES

LES CONSTRUCTIONS INDIVIDUELLES ONT AUSSI LA PART BELLE AU SEIN DES HAUTS DE RIBOU. DÈS LE MOIS D'OCTOBRE 2019, UNE PREMIÈRE OFFRE DE 38 TERRAINS À BÂTIR A ÉTÉ PROPOSÉE À LA VENTE ET LE SUCCÈS A ÉTÉ IMMÉDIAT PUISQU'ILS ONT TOUS ÉTÉ OPTIONNÉS TRÈS RAPIDEMENT.

Dans le même esprit que sur les deux autres tranches du Val de Moine, des projets de maisons groupées en accession sociale ont été lancés.

Anjou Atlantique Accession propose deux projets de 10 maisons groupées, dont les travaux débuteront en ce deuxième trimestre 2021.

CONTACT :
contact@3a-accession.fr
02 41 81 69 67
http://www.anjou-atlantique-accession.fr/

Les premiers terrains commercialisés ayant été pris d'assaut, une nouvelle tranche va être mise en place début 2021. Il faut dire que l'environnement et la situation attirent les choletais.
Cette nouvelle phase, située tout proche du groupe scolaire, proposera :

116	44	86
TERRAINS À BÂTIR	MAISONS GROUPÉES	LOGEMENTS

avec un début de viabilisation dès le printemps.
De quoi satisfaire les nombreuses demandes ! •••

LES MOBILITÉS DOUCES FAVORISÉES POUR LA SÉCURITÉ DE TOUS !

Dans tout le quartier des Hauts de Ribou, de nombreuses voies vertes sont mises en place afin de favoriser l'utilisation des mobilités douces. Dans un souci de sécurité, de qualité de vie mais également de préservation de l'environnement, ces voies vertes vous permettent de vous déplacer sereinement à pied ou en vélo au sein du quartier.

Vous pouvez également rejoindre le centre-ville via ces voies vertes, et bientôt, avec elles, vous pourrez regagner la gare SNCF, le Lac de Ribou ou encore le parc de Maulévrier via la voie ferrée désaffectée.

Les Hauts de Ribou sont réellement pensés de manière à privilégier l'utilisation des transports doux pour répondre aux préoccupations environnementales actuelles, de plus en plus ancrées dans le quotidien des citoyens. •••

4

LE VAL DE MOINE, 130 HECTARES DE CADRE DE VIE IDÉAL

LANCÉ EN 2012, LE QUARTIER DU VAL DE MOINE EST LE PLUS GRAND SECTEUR EN DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION CHOLETAISE INITIÉ CES DERNIÈRES ANNÉES. DANS UN ESPACE PAYSAGER DE 130 HECTARES, LE VAL DE MOINE ACCUEILLERA 2 200 LOGEMENTS ET PROPOSERA TOUS LES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ À SES HABITANTS : ÉCOLE, CRÈCHE, SALLE DE LOISIRS, RÉSIDENCE ÉTUDIANTE, CLINIQUE DENTAIRE... DE QUOI SÉDUIRE TOUTES LES TRANCHES D'ÂGES ET TOUS LES PUBLICS.

Tout près du centre-ville, entre ville et nature, il est situé dans un environnement privilégié, proche du Lac de Ribou et des grands espaces, tout en restant à proximité des commerces et services, ou encore de diverses activités de loisirs.

La mise en place de la voie verte lui permet également d'accéder au centre-ville très rapidement en vélo ou via les transports en commun, le quartier étant desservi par le réseau de bus.

Le Val de Moine propose une vraie douceur de vivre qui s'inscrit dans les nouveaux réflexes de mobilité de notre société.

3 TRANCHES SONT DÉJÀ AVANCÉES

La première tranche, engagée en 2012, est actuellement en voie d'achèvement.

Cette première partie accueille déjà un grand nombre d'habitants, puisqu'elle se compose aujourd'hui de **410 logements, repartis dans différents types de constructions :**

118
LOTS
libres de constructeurs

83
LOGEMENTS LOCATIFS
dont un programme en étude

45
LOGEMENTS en LOCATION ACCESSION

5
LOGEMENTS en ACCESSION

1 EHPAD
comprenant 74 lits

1 CLINIQUE DENTAIRE

1 RÉSIDENCE ÉTUDIANTE
80 logements West Campus

A terme, avec **7 ILOTS,** supplémentaires, 90 à 110 logements viendront finaliser cette première tranche qui proposera ainsi 500 à 520 logements.

5

WEST CAMPUS

UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE DERNIER CRI

LE QUARTIER DU VAL DE MOINE EST TOUT PROCHE DU DOMAINE UNIVERSITAIRE, L'ACCUEIL D'UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE ÉTAIT DONC UNE ÉVIDENCE. CELLE-CI A ÉTÉ INAUGURÉE LE 15 OCTOBRE 2020 ET A ACCUEILLI SES PREMIERS LOCATAIRES À LA RENTRÉE 2020.

La résidence étudiante West Campus propose des logements allant du studio tout équipé d'une vingtaine de m² au T3 de 50m².

Les étudiants bénéficient de services très complets :

WIFI GRATUIT

SALLE DE SPORT

PARKING GRATUIT
et surveillé

LOCAL À VÉLO

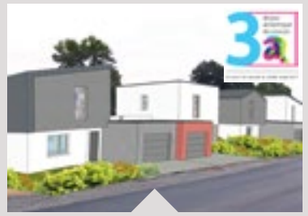
LAVERIE

Wi-Fi gratuit, accès à une salle de sport, parking gratuit et surveillé, local à vélo, laverie pour des tarifs de locations très abordables.

Les Hauts de Ribou, que nous vous avons détaillés en amont de ce dossier, constituent la deuxième tranche du Val de Moine.
Face à la clinique dentaire, la première étape, en 2017, a été le lancement des premières constructions le long de l'avenue du Lac.

La même année, à l'automne 2017, la troisième tranche, nommée **Le Domaine du Lac,** voit ses premiers travaux débuter. Proposant 86 logements, cette nouvelle partie du Val de Moine répond aux nombreuses demandes des choletais souhaitant vivre au sein de ce nouvel eco-quartier. Parmi ces logements, différents types d'habitation sont présentés, permettant de séduire un large public :

72 lots libres de constructeur sont attribués



1 programme rassemblant 8 maisons groupées en accession sociale

1 programme de 6 maisons groupées en locatif social

6

VÉRITABLE ECO QUARTIER,

LE VAL DE MOINE A ÉTÉ CONÇU SUR DE GRANDES LIGNES DIRECTRICES :

UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU SITE

Le Val de Moine est implanté dans un cadre de verdure proche du Lac de Ribou. Afin de respecter cet environnement naturel, il a fallu mener une réflexion de fond pour respecter ce cadre et ne pas le dénaturer.

> **« Parc paysager de 30 hectares »**

Un environnement urbain était déjà présent, il a donc fallu s'y adapter également pour avoir un ensemble cohérent. Le relief du lieu a lui aussi imposé la mise en place d'un système d'écoulement des eaux, de bassins de rétentions d'eau et la création de noues paysagères. Ces dernières, via de larges fossés paysagers, permettent la rétention, l'acheminement et l'infiltration des eaux pluviales.

Un parc paysager de 30 hectares a de plus été créé pour accentuer cette notion de nature et de grands espaces.

AU CŒUR D'UNE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Depuis de nombreuses années, la Ville de Cholet accorde une grande importance à la préservation de l'environnement. C'est donc en toute logique qu'elle a souhaité que ce soit une préoccupation centrale dans la mise en place du quartier du Val de Moine.
De ce fait, les constructions ont été pensées pour qu'elles puissent bénéficier le plus possible d'une orientation favorable afin de réduire leur consommation énergétique.

Des exigences d'objectifs d'économies d'énergies lors de l'édification des différents bâtiments ou infrastructures ont également été mises en place afin de limiter l'impact environnemental de la construction de ce nouveau quartier. •••

UN NOUVEAU MODE D'HABITAT

Aujourd'hui, notre société a des besoins nouveaux et ne voit plus son quotidien de la même manière. Le Val de Moine propose une vie articulée par un véritable maillage de liaisons douces qui vous permettent de vous déplacer au sein du quartier en toute sécurité. Les différents espaces de vie tels que espaces verts, chemins paysagers ou encore places aménagées sont connectés entre eux, et deviennent de vrais carrefours de convivialité répartis de manière homogène.

Le quartier du Val de Moine devient ainsi un créateur de lien social, humain et environnemental. Nous sommes ici dans un réel besoin de vie articulée autour de la ville tout en privilégiant la vie proche de la nature.

BÂTIMENT DE MAINE-ET-LOIRE HABITAT,
ARCHITECTES : ROUSSEAU ARCHITECTURE ET PVA

6

VÉRITABLE ECO QUARTIER,

LE VAL DE MOINE A ÉTÉ CONÇU SUR DE GRANDES LIGNES DIRECTRICES :

UNE GESTION RAISONNÉE DURABLE DES ESPACES

Avant la mise en place des différents aménagements paysagers, ils ont tous été écologiquement étudiés pour une gestion respectueuse de l'environnement.

> **« Il y a de quoi séduire tous les habitants de l'agglomération choletaise. »**

Choisis en fonction de leurs caractéristiques physiologiques et de leur acclimatation à leur nouveau milieu, les végétaux permettent une grande économie d'eau. En effet, l'étude de ces espaces paysagers a été pensée pour permettre un arrosage minimal et peu d'entretien pour un effet plus naturel.

UNE MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE

Comme nous avons pu le voir, le quartier du Val de Moine accueille de nombreux publics venant de tous les horizons et de tous âges. Des étudiants, aux séniors, en passant par les jeunes actifs, les familles, monoparentales ou pas, tout le monde peut s'épanouir dans ce quartier très convivial.

Avec des terrains à bâtir, des maisons groupées, des programmes collectifs, des résidences étudiantes, il y a de quoi séduire tous les habitants de l'agglomération choletaise.

C'est une grande force de ce quartier qui permet aux habitants de se retrouver autour de différents espaces verts, infrastructures scolaires ou encore espaces d'activités et de loisirs. •••

LA PLACE DES VALÉRIANES CARREFOUR DE CONVIVIALITÉ ET OSSATURE DU VAL DE MOINE !

L'avenue du Lac est l'artère principale du Val de Moine. Située le long de cette avenue, la place des Valérianes est le véritable point névralgique du quartier. Elle fait le lien entre la première tranche du Val de Moine et les Hauts de Ribou.

Cette place, entourée de logements collectifs, propose en rez-de-chaussée des emplacements pour des commerces de proximité.

Véritable point central, la Place des Valérianes rassemble également le Groupe Scolaire Saint Pierre Gellusseau, le multi-accueil municipal La Ribambelle ainsi que des places de parking pour permettre aux habitants de faire leurs achats ou déposer leurs enfants en toute sérénité.

7

DES PROJETS POUR L'AVENIR...

LES PROJETS NE SONT PAS TERMINÉS SUR CETTE PREMIÈRE TRANCHE !

24 LOGEMENTS du T2 au T3 **&** **6 LOGEMENTS** T3

GUIMONT PROMOTION IMMO

Deux autres projets, réalisés par le promoteur privé choletais Guimont Promotion Immo vont bientôt voir le jour.

Ayant déjà effectué 5 maisons groupées à l'entrée ouest de la tranche le long de l'avenue du Parc, Nicolas Guimont connaît bien le Val de Moine. Sa grande force est sa proximité avec le terrain et sa réactivité qui lui permettent de répondre rapidement aux diverses demandes.

Guimont Promotion Immo propose un premier projet de bâtiment collectif de **24 logements aux normes BBC RT 2012.** Idéalement situé au cœur du quartier, il fera face à la future résidence du groupe Duret « Les Rives du Lac » et jouxtera le cabinet dentaire.

Ces logements, du T2 au T3, de 44 à 78 m² vont séduire une population de jeunes actifs, séniors ou famille. Avec une architecture contemporaine peu commune sur Cholet, ils ont l'avantage de ne pas avoir de vis-à-vis et de ne pas faire partie d'un grand ensemble d'immeuble. Ils sont réellement à l'échelle humaine, ce qui plait généralement beaucoup aux choletais.

La commercialisation devrait débuter sur le 1er trimestre 2021 pour une livraison fin 2022.

Tout proche, face à l'EHPAD, **le second projet est un intermédiaire de 6 logements** construit le long de l'avenue du Parc dans un esprit d'habitat participatif. On parle d'intermédiaire, car Guimont Promotion Immo propose ici un logement entre la maison et l'immeuble.

Le bâtiment n'aura qu'un seul étage, ce qui permet une nouvelle fois de ne pas être dans un grand ensemble immobilier.

Chaque logement de type T3 avec deux chambres disposera d'un balcon-terrasse, ceux situés au rez-de-chaussée auront un petit jardin de 100 à 150 m² et tous disposent de 2 places de stationnement. L'esprit est le vivre ensemble tout en étant chez soi. Ce genre de logement attire très souvent les primo-accédants, les séniors ou encore les investisseurs. La commercialisation est également prévue au 1er trimestre 2021 pour une livraison à l'été 2022.

Ces deux projets ont l'avantage de ne pas être de grands ensembles immobiliers ce qui permet de rester dans cet esprit d'eco-quartier convivial propre au Val de Moine. ...

CONTACT :
Mme COURET Peggy
02 41 28 77 67
contact@guimontpromotion.immo

les HAUTS de RIBOU
la ville au vert

alter
anjou loire territoire

Crédit photos : Fotolia, Unsplash - Conception : STUDIO RICOM.com