



LE DOMAINE
DES TILLEULS

De la végétation, un peu, beaucoup, passionnément... À Avrillé, *Le Domaine des Tilleuls* séduit les acquéreurs en recherche d'une résidence à forte valeur ajoutée naturelle. Cette nouvelle réalisation de charme propose des espaces paysagers de qualité qui vous permettent au quotidien de vivre au contact de l'environnement. La placette qui fait face à la résidence en offre une illustration. Ornée de deux tilleuls présents originellement sur le site, c'est un agréable lieu de rencontre entre riverains. Ici, on se croise, on se salue, on se pose pour échanger quelques mots avant de rentrer chez soi.



LA RÉSIDENCE



L'architecture au diapason de la nature

Prenant place avenue Pierre Mendès France, Le Domaine des Tilleuls est une élégante réalisation d'âme contemporaine signée par l'agence d'architecture Archi & Partners International. Au soubassement minéral sombre en briquettes de parement, couramment employé sur la commune, succèdent des étages parés d'enduit blanc. L'arrondi de façade, au même titre que l'attique, se distinguent par une matérialité différente. Rappelant le bois, leur tonalité naturelle, comme celle des volets animant les volumes, met en exergue le feuillage des grands arbres qui soulignent l'entrée principale.

Élevées de 4 étages sur rez-de-chaussée, les deux unités résidentielles composant la résidence sont séparées par une faille paysagère livrant une perspective oxygénante. Au centre, comme en périphérie des bâtiments, les espaces verts sont omniprésents : ce traitement particulier harmonise les parties privatives et communes dans un ensemble aussi vivant qu'agréable.

LA RÉSIDENCE



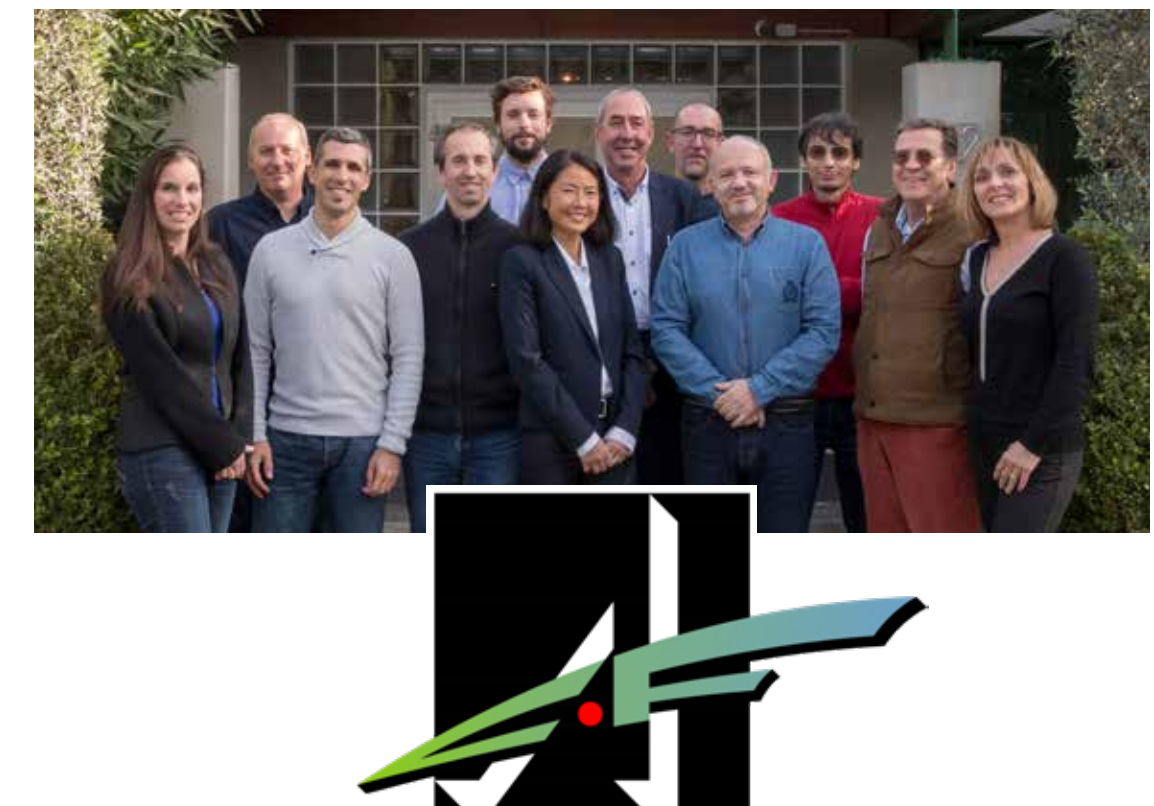
La nature en invitée de marque

Deux tilleuls présents originellement sur le site et ayant fait l'objet d'une démarche de préservation vous accueillent au seuil du *Domaine des Tilleuls*, tout en animant la petite placette créée autour de ces sujets remarquables. Ils marquent l'entrée de la copropriété avec beaucoup de majesté et symbolisent l'atmosphère verdoyante des lieux. Ils dialoguent aussi harmonieusement avec les façades ornées de plantes grimpantes soulignant le hall d'entrée de chaque unité résidentielle.

L'éclairage de l'architecte

« L'un des points principaux de ce projet reposait sur la mise en valeur des 2 tilleuls existant sur le site. Le plan masse découle de ces 2 éléments et il en est de même pour la forme arrondie des bâtiments qui agrandit le point de vue depuis l'espace public. Un travail d'aménagement urbain en forme de place a ainsi été réalisé et les deux bâtiments viennent s'articuler autour de cet espace. En forme de L, ils s'implantent sur l'alignement dominant de l'avenue Pierre Mendès France afin de créer une continuité avec les immeubles présents de part et d'autre du terrain. Ce parti pris permet aussi de concevoir une allée centrale plantée pour donner une perspective depuis la rue, avec les tilleuls en premier plan. Il nous offre également la possibilité d'aménager des cœurs d'îlot avec des usages spécifiques affectés à chacun : l'un dédié à la convivialité et au divertissement et l'autre plus végétal tourné vers la pédagogie. Les espaces extérieurs privatifs ont également été un sujet très important de ce projet. La municipalité souhaitait que soient créés des prolongements généreux pour chaque logement avec un maximum de vues sur la végétation. Nous y avons répondu par des balcons, des loggias, des terrasses ainsi que des jardins privatifs. »

Emmanuel Chomarat – Archi & Partners International



LE VOLET PAYSAGER



D'agréables cœurs d'îlot paysagers

Sous les fenêtres de ses résidents, *Le Domaine des Tilleuls* dépose un plaisant cadre de verdure. Agencés en équerre, les bâtiments enveloppent de leurs volumes deux cœurs d'îlot savamment paysagers. Ces espaces verts accessibles à tous coexistent avec les jardins privatifs du rez-de-chaussée. Le premier est animé par une terrasse ombragée et une aire de jeux qui fera le bonheur des enfants. Le second est mis en valeur par une prairie fleurie et un verger augurant de gourmandes récoltes de pommes et de poires à partager entre voisins.

Cette omniprésence de la végétation offre une perspective très appréciable à contempler à l'échelle du promeneur, comme depuis les prolongements extérieurs. Elle participe également à rendre hommage à la biodiversité en offrant de nombreux refuges intégrés aux aménagements : hôtel à insectes, gîte à chauve-souris, nichoirs à oiseaux (hirondelle, martinet, mésange, rouge-gorge...).

LE VOLET PAYSAGER



Le mot du paysagiste

« Afin de dialoguer avec les 2 vénérables tilleuls animant la placette, nous avons planté de nouveaux sujets de tilleuls dans les jardins du front de rue. Ces derniers vont profiter de l'intimité de haies persistantes de sarcococca et de cotonéaster qui apporteront de la couleur même en hiver. Les façades au-dessus des halls des bâtiments sont, pour leur part, végétalisées avec du jasmin et de la glycine. Des fleurs violettes vont apparaître au printemps et le parfum de la glycine viendra embaumer la placette d'une odeur douce et sucrée. Menant au local vélos extérieur également orné des mêmes essences, une petite circulation minérale serpente entre les bâtiments A et B. Elle est ponctuée à l'ouest du site de cépées de pruniers, de cerisiers, d'aubépine...

Ces essences vont marquer les saisons à l'image du liquidambar qui va animer l'ensemble du jardin en automne de sa couleur jaune orangé. En réponse à la volonté de la mairie de développer la biodiversité et d'accueillir une grande partie des espèces faunistiques qui passent ou qui sont présentes sur la commune d'Avrillé, nous avons parallèlement veillé à répartir des abris pour celles-ci sur l'ensemble du site. »

Benoît Zachelin Sainte-Croix – B-Landscape



B/LANDSCAPE

LES ESPACES EXTÉRIEURS

Rez-de-Jardin



Quartier de quiétude à fleur de jardin

Restituant ses lettres de noblesse au confort de vie en ville, *Le Domaine des Tilleuls* veille à ouvrir l'horizon de ses résidents sur d'agréables mètres carrés privatifs à l'air libre. Inutile d'aller bien loin pour se mettre un peu au vert, il suffit d'ouvrir les grandes baies du séjour !

Le seuil de la résidence fait place à des appartements avec terrasse et jardin individuel, offrant le sentiment de vivre un peu comme dans une maison. Soulignés de haies persistantes, ces écrins de verdure sont une agréable aire de jeu, de détente et de fraîcheur pour les plus jeunes, comme pour les plus grands.

Depuis l'intérieur, cette toile de fond végétale offre au fil des saisons un beau spectacle de feuillages, de floraisons et de couleurs. Que rêver de mieux pour profiter des beaux jours en toute intimité ?

LES ESPACES EXTÉRIEURS

Terrasse



AVOIR LE CIEL RIEN QUE POUR SOI

Aux appartements de l'attique est réservé le privilège de terrasses de belles dimensions, idéalement ensoleillées. Confidentialisées par des garde-corps et des pare-vues, partiellement ombragées par un débord en toiture, certaines d'entre elles sont comparables à des « pièces » en extérieur. Ici, une vie dedans-dehors s'épanouit ici sans contrainte : jardin sur le toit, salon de plein air ou encore espace repas sous les étoiles vous attendent.

Grâce à leur position culminante, vous savourez depuis chez vous, comme depuis votre chaise longue, une vue en communion avec le ciel et les toits de la ville.

L'INTÉRIEUR



DES PRESTATIONS SOIGNÉES AU SERVICE DU RAFFINEMENT INTÉRIEUR

La palette des intérieurs du *Domaine des Tilleuls* s'étend du 2 au 4 pièces. Ces espaces de vie sont fonctionnels et personnalisés, afin de vous offrir tout le confort requis. Imaginez de beaux volumes, habillés par des matériaux de grande qualité choisis avec soin, qui révèlent toute leur élégance. La générosité des vitrages assure bien-être et apport solaire passif permettant de réaliser des économies d'énergie.

En complément du jardin commun animant les cœurs d'îlot, chaque logement bénéficie d'au moins un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : jardin individuel, balcon, terrasse, loggia. Nombreux sont également les appartements dès le 3 pièces à profiter d'une double orientation, synonyme de luminosité en toute saison, mais aussi de points de vue variés et de ventilation optimale.



LE DOMAINE
DES TILLEULS

DES PRESTATIONS DE QUALITÉ

SÉCURITÉ

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode et vidéophone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points A2P*
- Parkings en sous-sol
- Portes de parking télécommandées
- Ascenseurs

DÉCORATION

- Faïence murale au pourtour des baignoires et des bacs à douche
- Finition peinture blanche sur les murs et les plafonds
- Revêtement sol souple dans toutes les pièces

CONFORT ET MAÎTRISE DE VOS CONSOMMATIONS

- Occultation de toutes les baies en rez-de-chaussée et sur les chambres en étage
- Robinetterie de type mitigeur dans les salles d'eau et salles de bains
- Prise RJ45 (TV/internet/téléphone) dans le séjour et chambres

PARTIES COMMUNES

- Décoration des halls d'entrée conçue par une architecte d'intérieur : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol et bibliothèque
- Locaux vélos sécurisés
- Espace vert commun paysager et arboré



LE HALL



Une entrée en matière chic et zen

Conçus par l'architecte d'intérieur Solveig Tønning de l'Atelier 1.2.3 Couleur, les halls du *Domaine des Tilleuls* traduisent avec élégance une inspiration chaleureuse et familiale. Dès la porte d'entrée franchie, le regard est séduit par le sol en grès cérame imitation parquet avec pose en chevron, ainsi que par le mur orné d'un superbe carrelage à motifs botaniques. Ses tonalités douces s'accordent harmonieusement avec les boîtes aux lettres encastrées en métal doré nacré, ainsi qu'avec la grande plante qui anime les lieux.

Créateurs de liens, ces halls d'entrée comprennent également deux bibliothèques partagées en chêne massif et métal permettant aux habitants de s'échanger des livres. Un miroir serti de bois qui agrandit visuellement la pièce et une applique XL en laiton finition graphite parachèvent l'aménagement. Véritable parenthèse entre la vie extérieure et la quiétude intérieure de la résidence, ces halls et leurs beaux matériaux laissent deviner le confort des appartements et l'attachement à l'espace, sublimé jusque dans les moindres détails.



Solveig Tønning
Atelier 123 Couleur

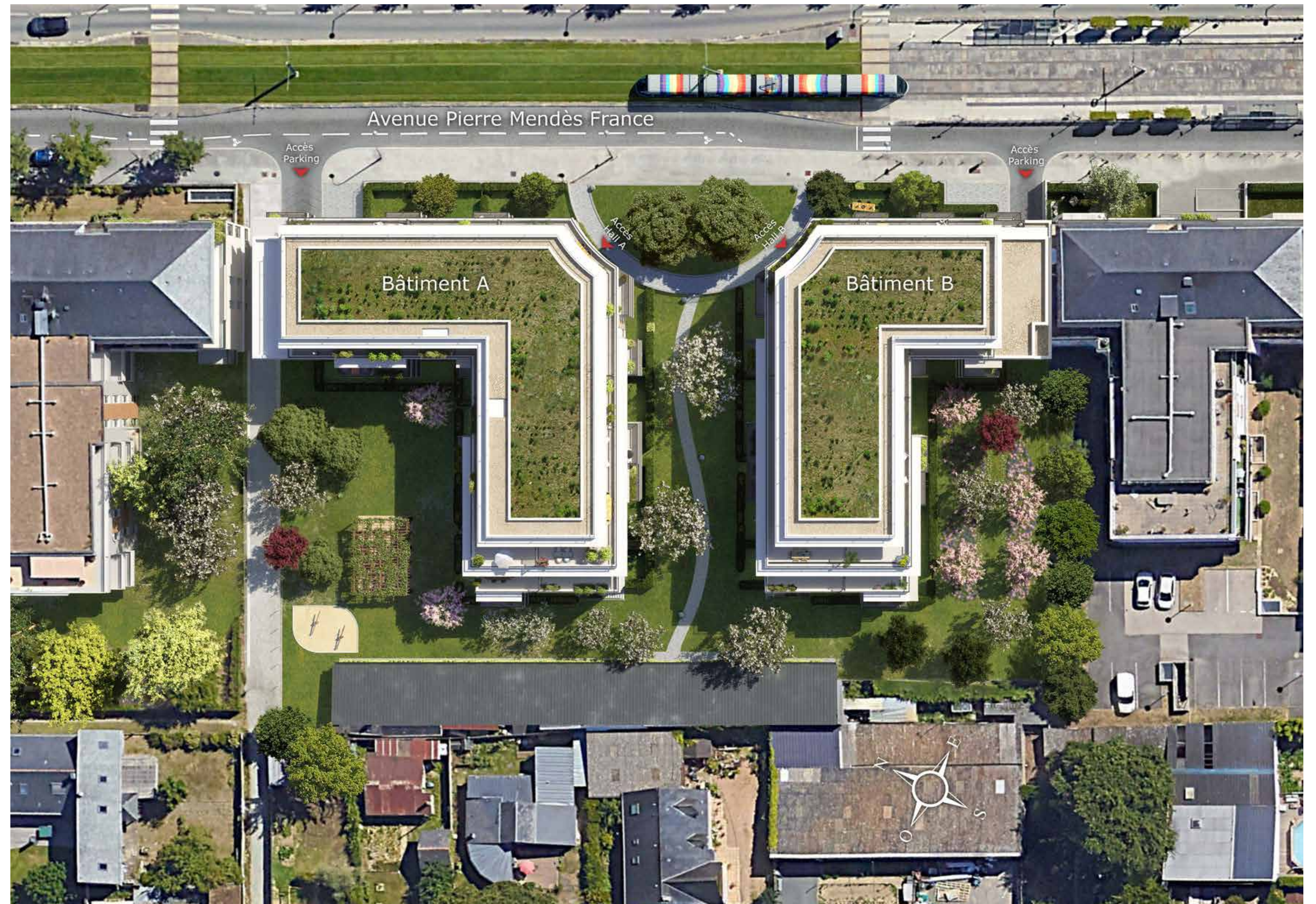


LE PLAN DE MASSE

Un lieu de vie sous le signe de l'harmonie

L'avenue Pierre Mendès France distribue tous les accès du *Domaine des Tilleuls*. Ne venant pas impacter la vie de la résidence, les véhicules sont invités à leur arrivée à regagner le parking glissé sous les volumes de la réalisation, en empruntant la rampe dédiée à chaque bâtiment. Les halls d'entrée sont, pour leur part, accessibles depuis la placette située face à la réalisation.

Un portillon piéton permet également à ce niveau aux résidents de rejoindre le grand local vélos extérieur situé en limite ouest de la copropriété.



LA VILLE ET LE QUARTIER



Parc des Poumons Verts



Hôtel de Ville



Centre Culturel Brassens



Avenue Pierre Mendès France



Aux portes d'Angers, une ville attachée au bien-être durable

Que diriez-vous d'avoir la sensation d'habiter dans une « ville-parc » ? Imaginez... 170 ha d'espaces verts, un riche patrimoine végétal de 53 200 arbres, une ceinture verte de 13 km à parcourir à pied ou à vélo, un golf de 70 ha dans le cadre boisé d'un château, 5 parcs où s'oxygéner, faire du sport, pique-niquer ou emmener les enfants jouer. Imaginez maintenant que ce cadre exceptionnel devienne le vôtre... Bienvenue à Avrillé !

En lisière nord-ouest d'Angers, cette commune d'âme nature multiplie les initiatives en faveur d'un bien-être durable : charte de l'arbre, future forêt urbaine de 6 000 arbres, 38 km de voies cyclables, 30 km de sentiers de randonnée, etc. Sa qualité de vie si réputée, Avrillé la cultive aussi autour de ses facilités citadines, à l'instar de ses commerces, ses 5 marchés, sa carte scolaire complète et la variété de ses équipements de loisirs.

Côté mobilité, Avrillé assure tout autant : A11 plaçant Nantes à 1 h de route, tramway reliant rapidement le centre-ville ou la gare TGV d'Angers (Paris à 2 h 30), bus, circuits scolaires. Cette facilité de déplacement, doublée d'une situation pratique au cœur d'Angers Loire Métropole, est gage d'opportunités professionnelles pour les actifs. Riche de 142 000 emplois et terreau d'activités diversifiées, ce territoire labellisé French Tech s'illustre dans l'industrie du numérique aussi bien que par son pôle de compétitivité du végétal ou l'essor de la filière des biotechnologies.

Le privilège de vivre à deux pas du tramway

Le Domaine des Tilleuls vous ouvre ses portes dans le quartier Bois du Roy, au pied de la station de tramway du même nom. Ici, vous êtes à distance piétonne du centre-ville disposant de l'ensemble des commerces et services nécessaires au quotidien.

À PROXIMITÉ !*



- Arrêt de tramway «Bois du Roy» à 40 m



- Crèche Petit Home face à la réalisation
- Groupe scolaire privé Sainte-Colombe à 400 m
- Groupe scolaire de l'aérodrome à 750 m
- Collège Clément Janequin à 4 min à vélo
- Lycée professionnel Paul Émile Victor à 650 m
- Lycée Jean Moulin d'Angers à 15 min en tramway



- Boucherie-charcuterie à 200 m
- La Poste à 350 m
- Boulangerie à 450 m
- Supermarché à 750 m
- Pharmacie à 750 m
- Marché hebdomadaire à 900 m
- Centre commercial avec hypermarché à 7 min en voiture



- Centre culturel Georges Brassens à 4 min à vélo



- Complexe sportif Delaune à 800 m
- Golf à 4 min en voiture
- Maison de la Danse à 4 min en voiture
- Centre aquatique Aquavita à 6 min en voiture



- Parc Verdun à 800 m
- Parc à thème Terra Botanica à 5 min à vélo
- Parc des Poumons Verts à 7 min à vélo
- Voie verte menant à Angers à 500 m
- Promenade longeant la Mayenne à 2,2 km
- Parc Charles-Artin à 550 m
- Parc des Prés sous la Ville à 5 min à vélo

** Distances et temps indicatifs. Source : google.fr/maps*

LES ACCÈS




LE DOMAINE
DES TILLEULS

107-111 AVENUE
PIERRE MENDÈS-FRANCE



EN TRANSPORT EN COMMUN
BUS

- Arrêt « Bois du Roy » au pied de la réalisation desservi par la ligne Abus (Avrillé-Ardenne <-> Angers-Roseraie)

TRAMWAY

- Arrêt « Bois du Roy » de la ligne A au pied de la réalisation desservant le centre-ville d'Angers en 22 min

TRAIN

- Gare TER-TGV d'Angers Saint-Laud à 5,1 km reliant la gare de Nantes en 41 min



EN VOITURE

- Le Domaine des Tilleuls est situé à 5,2 km du centre-ville d'Angers via l'avenue René-Gasnier
- Accès à l'A11 (en connexion rapide avec l'A87) à 3,5 km



EN AVION

- Aéroport de Nantes-Atlantique à 99 km via l'A11

* Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, irigo.fr, angers-developpement.com, ville-avrille.fr

UN PROMOTEUR IMPORTANT DE L'IMMOBILIER

50 ANS DE SAVOIR-FAIRE IMMOBILIER

Société familiale fondée en 1972 par Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs s'est imposée comme un acteur de référence dans le domaine de la promotion immobilière. L'expertise et la solidité du groupe reposent sur plus de 80 000 biens livrés, en habitat collectif et individuel, ainsi que sur la commercialisation et la construction de 700 000 m² de bureaux.

UNE PRÉSENCE À L'ÉCHELLE NATIONALE

Nos agences sont historiquement implantées au cœur des plus grandes métropoles. Proches du terrain, nos équipes travaillent main dans la main avec les acteurs publics et les collectivités locales pour vous proposer un patrimoine pérenne : des projets immobiliers à l'architecture de qualité sur des emplacements rigoureusement sélectionnés pour vous offrir bien-être, proximité et accessibilité.

NOTRE MISSION, VOUS ACCOMPAGNER DURABLEMENT

Cet engagement, nous le prenons quotidiennement vis-à-vis de vous, que ce soit dans le cadre de l'acquisition d'une résidence principale, secondaire, ou d'un investissement immobilier locatif. Depuis le premier contact jusqu'à la livraison de votre logement, et même au-delà, nos équipes sont à vos côtés. Vous pouvez compter sur un suivi personnalisé basé sur l'écoute, la transparence et la confiance.

PROMOTEUR RESPONSABLE ET ENGAGÉ

Dans une démarche environnementale globale, tous nos programmes immobiliers sont conformes à la réglementation RE 2020* et certains bénéficient d'engagements supplémentaires : certifications NF habitat / NF Habitat HQE ou BEE / BEE+, E+C-**, Bâtiment Biosourcé et Effinature.

Nous travaillons également au développement de nouveaux usages, tels que les jardins communs avec potagers, les terrasses partagées en rooftop ou les véhicules électriques en autopartage participant ainsi à édifier la ville de demain.

Enfin, entreprise engagée depuis 50 ans, nous apportons notre soutien à des actions de solidarité, comme l'accès à l'éducation pour des enfants défavorisés en France et à l'étranger, grâce à notre fondation « Yara Les Nouveaux Constructeurs ».

* Pour tous les permis de construire déposés à compter du 01/10/2022.

** BEE : Bâtiment Énergie Environnement – Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.

EXEMPLES DE RÉALISATIONS EN LOIRE-ATLANTIQUE



Gingko à Nantes



Harmony of the Sky à Saint Nazaire



Le Clos Cambronne à Saint-Sébastien-sur-Loire



Parc & Plaisance à Blain



LNC.fr

0 805 405 485

Service & appel
gratuits