



Les Jardins  
des Mauges

— Cholet - 49 —



# Les Jardins des Mauges

## Édito

À moins de 10 min à pied de la gare, *Les Jardins des Mauges* vient s'installer dans le quartier Tuileries-Leclerc en plein renouveau, promis à un bel avenir résidentiel.

Attrait supplémentaire pour les actifs, au-delà d'une adresse facilitant les déplacements : la proximité du site Thales.

Cholet,  
un dynamisme reconnu,  
une qualité de vie attractive

Dans le Maine-et-Loire, positionnée au carrefour d'axes routiers majeurs (voie express RN249 et A87) et connectée à Paris en seulement 2 h 30 en TGV, Cholet conjugue accessibilité et emplacement stratégique. Vous êtes à environ 45 min en voiture des métropoles régionales de Nantes et d'Angers, à 1 h de l'aéroport international de Nantes, à 25 min du parc très réputé du Puy-du-Fou et à seulement 1 h 10 des plages des Sables-d'Olonne.

Cette situation privilégiée est le terreau fertile d'un fort dynamisme économique. Deuxième bassin industriel des Pays de la Loire soutenu par des filières d'excellence (agroalimentaire, plasturgie-caoutchouc...) et par quelque 51 000 emplois, Cholet héberge de nombreux sièges sociaux : Charal, Brioche Pasquier, Bodet... Elle est aussi terre d'accueil historique du groupe Thales. En plein essor, ce dernier va d'ailleurs étendre son activité choletaise avec l'installation d'un nouveau site à l'horizon 2024. Elle devrait être accompagnée de la création de 400 à 500 emplois.

Avec ses 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant, la forêt et des lacs (du Verdon, de Ribou...) à proximité, Cholet respire naturellement le bien-vivre. Ville sportive par excellence avec des équipes évoluant au niveau national, elle porte tout aussi haut les couleurs de la culture à travers : théâtres, cinéma, conservatoire, école d'arts, médiathèque, carnaval de nuit... Autant d'atouts au service d'une vie épanouie dans tous les domaines !



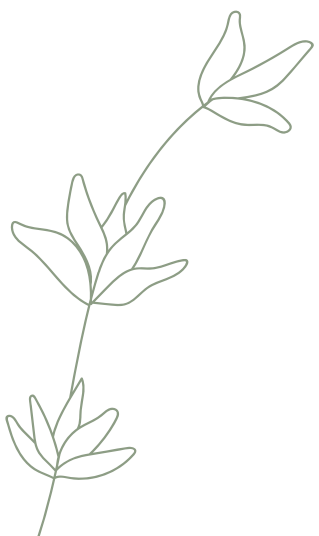
Quartier Tuileries-Leclerc :  
un quartier investissant pour  
son avenir !

C'est à 600 m de la gare plaçant Nantes à 1 h de train et à distance piétonne du futur site de Thales que *Les Jardins des Mougues* vous ouvre ses portes au nord de la commune, dans le quartier Tuileries-Leclerc. En plein renouvellement, il offrira un cadre de vie encore plus agréable avec notamment : embellissement du boulevard de Strasbourg, aménagement d'une voie douce sécurisée reliant la gare au site Thales...

C'EST TOUT PRÈS ! \*

-  • Petits commerces et services à 1,1 km
-  • Supermarché à 700 m
-  • Crèche au pied de la réalisation
-  • Groupe scolaire Molière à 600 m
-  • Collège République à 900 m
-  • Écoles et collège privés Saint-Joseph à 1 km
-  • Lycée Fernand-Renaudeau à 1,6 km
-  • École Montessori Coup de Pousse à 1,4 km
-  • Complexe Auguste-Grégoire à 1,1 km
-  • Complexe de sports et de loisirs (2 patinoires, piscines, fitness) à 2,4 km
-  • Dojo à 1,4 km
-  • Stade Henri-Jousse à 1,4 km
-  • Stade Olympique Choletais à 2,3 km
-  • Parc Saint-Pierre avec jeux d'enfants à 1,1 km
-  • Théâtre Saint-Louis à 2,7 km
-  • Conservatoire à 2 km
-  • Théâtre Interlude à 2,6 km
-  • Cinéma Les Arcades Rouges à 2,1 km
-  • Médiathèque Élie-Chamard à 2,1 km
-  • Ludothèque du Choletais à 1,9 km
-  • École d'arts à 2,4 km

\* Source : google.fr/maps



## Une résidence à la modernité affirmée

Situés boulevard de Strasbourg, *Les Jardins des Mauges* constitue l'une des premières pierres de la métamorphose du secteur de la gare. Engagée dans le programme « Action cœur de ville », Cholet s'offre l'opportunité de conforter et de renforcer son rôle de ville-centre de l'agglomération du Choletais grâce au réaménagement de ce quartier. Dans les années qui viennent, il est appelé à devenir une véritable extension du centre-ville.

Conçue par l'agence Archidea, cette réalisation contemporaine s'élève sur une hauteur raisonnée de 4 niveaux d'habitation. Habillées d'enduits blanc et vert-de-gris, ses façades sont habilement séquencées par un jeu de pleins et de vides, de balcons en surplomb aux garde-corps métalliques et de décrochés de toitures, évitant toute linéarité ou monotonie.

Côté sud-ouest, un volume en parement de briques rouges se démarque par un effet de contraste. Il accueille une crèche qui fera la joie des jeunes parents.



## Valoriser la nature, en l'invitant en résidence

Les aménagements extérieurs de *Les Jardins des Mauges* illustrent une volonté d'offrir à ses futurs habitants un lieu de vie d'une grande qualité paysagère, déjà perceptible depuis l'espace public. À l'opposé de l'animation citadine du boulevard, la copropriété propose un beau jardin commun. Tapissé de pelouse, il est bordé de haies et d'une lisière arborée plantée d'essences locales.

Très plaisant à contempler depuis les appartements, ce poumon vert est une source de connexion permanente avec le cycle des saisons et le milieu naturel. Dès les beaux jours, c'est un lieu de détente, que petits et grands s'approprient au gré de leurs envies, entretenant la qualité relationnelle et la convivialité entre voisins.

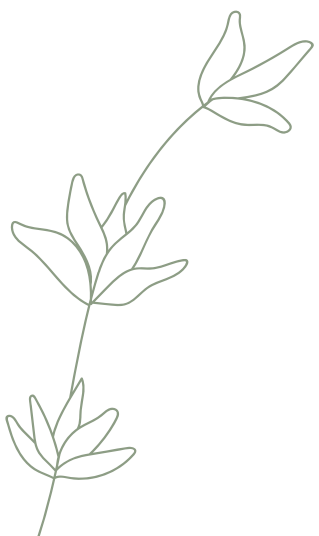


## Invitation en terrasse !

*Les Jardins des Mauges* veille à ouvrir l'horizon de ses occupants sur d'agréables mètres carrés privatifs à l'air libre, avec la complicité de généreuses baies vitrées.

Vous aimez vivre en communion avec le ciel ? *Les Jardins des Mauges* vous réserve quelques belles terrasses s'aménageant au gré des envies de leurs propriétaires en salon extérieur, salle à manger d'été, jardin suspendu... Elles sont savamment proportionnées pour pouvoir se reposer, recevoir des amis, agencer une aire de jeu pour les enfants...

C'est un espace de prédilection restituant ses lettres de noblesse au confort de vie en ville.





### Des prestations soignées et personnalisées

La palette des intérieurs des *Jardins des Mauges* 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 au jardin commun animant le cœur d'îlot, chaque logement bénéficie d'un extérieur privatif conçu comme le prolongement de l'habitation : balcon, terrasse. Un certain nombre d'appartements profitent d'une double orientation, synonyme de lumière naturelle optimale en toute saison.





### Tranquillité en résidence

Le hall d'entrée principal des *Jardins des Mauges* et la rampe d'accès au parking en sous-sol sont accessibles depuis le boulevard de Strasbourg. Les amateurs de mobilité douce trouvent à leur disposition un local vélos au sous-sol, ainsi que des emplacements de stationnement extérieurs aménagés dans le jardin.





## Des prestations de qualité

### Sécurité

- Résidence entièrement close
- Contrôle d'accès par digicode, interphone ou intratone
- Porte palière à âme pleine avec serrure de sûreté 3 points AZP\*
- Parkings en sous-sol / Parkings extérieurs fermés
- Porte de parking télécommandée
- Ascenseurs sécurisés pour l'accès sous-sol

### Parties communes

- Décoration des halls d'entrée conçue par l'architecte : revêtement décoratif et miroirs aux murs, carrelage au sol
- Locaux vélos/poussettes



### 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 les chambres

## Exemples de réalisations



Gingko - Nantes



Le Clos Cambronne - Saint-Sébastien-sur-Loire



Harmony of the Sky - Saint Nazaire



## 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 m<sup>2</sup> 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 01/01/2022.  
\*\* BEE : Bâtiment Énergie Environnement - Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone.



## Accès\*

### EN VOITURE

- Les Jardins des Mauges est situé à 61 km du centre-ville de Nantes via la N249
- Accès à l'A87 à 5 km et la N249 à 6 km

### EN TRANSPORT EN COMMUN

#### BUS

- Arrêt « Normandie » à moins de 100 m - ligne 6 (Langeais - Polyclinique) desservant le centre-ville en 8 min

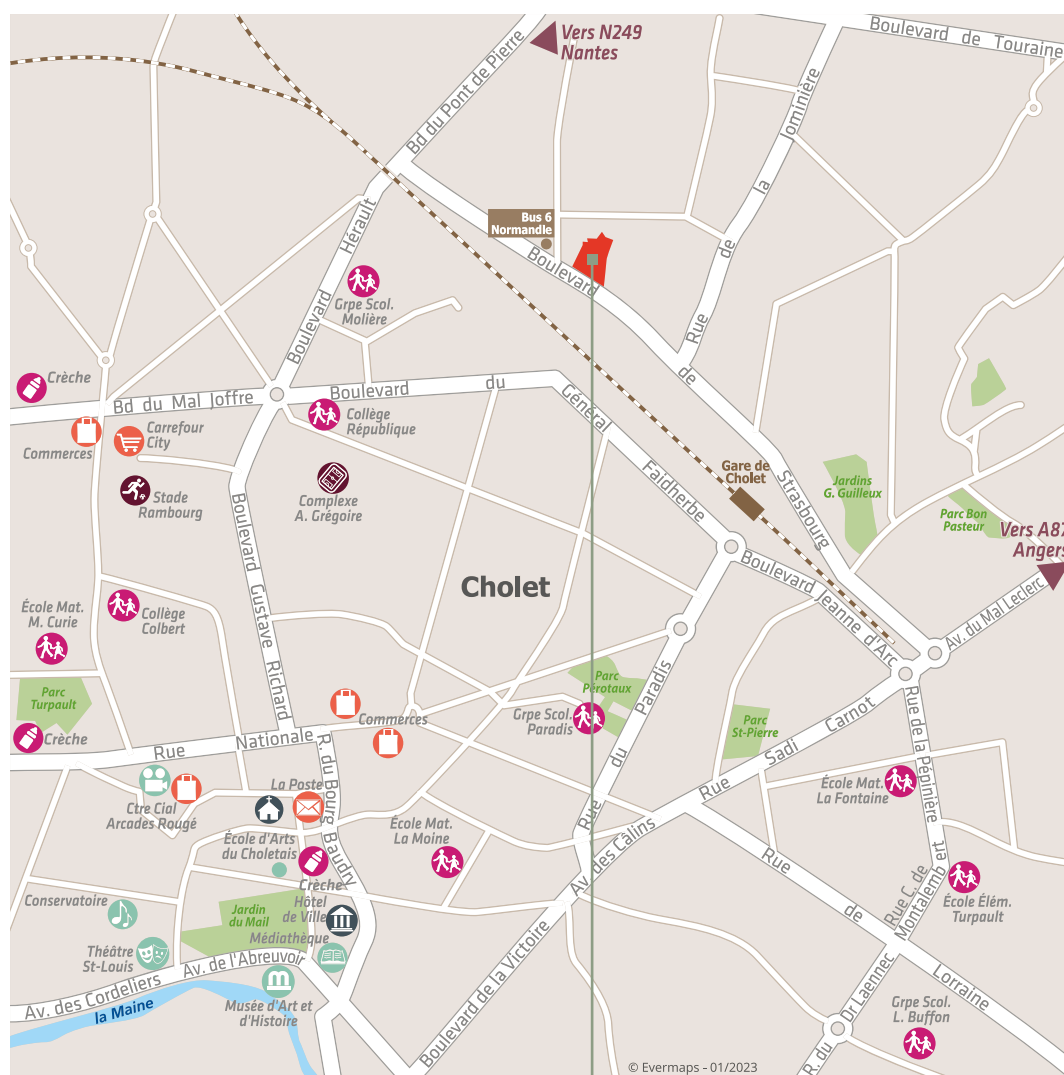
#### TRAIN

- Gare de Cholet à 500 m desservant les gares d'Angers Saint-Laud en 46 min, de Nantes en 1 h et de Paris-Montparnasse en 2 h 36

#### AVION

- Aéroport de Nantes Atlantique à 69 km via la N249

\*Distances et temps indicatifs. Sources : google.fr/maps, choletbus.fr, cholet.fr



Les Jardins  
des Mauges