



bel'via

A N G E R S

Iceo
La ville
est belle

LA VILLE

Angers se place de nouveau en tête du palmarès des villes et villages où il fait bon vivre en France.

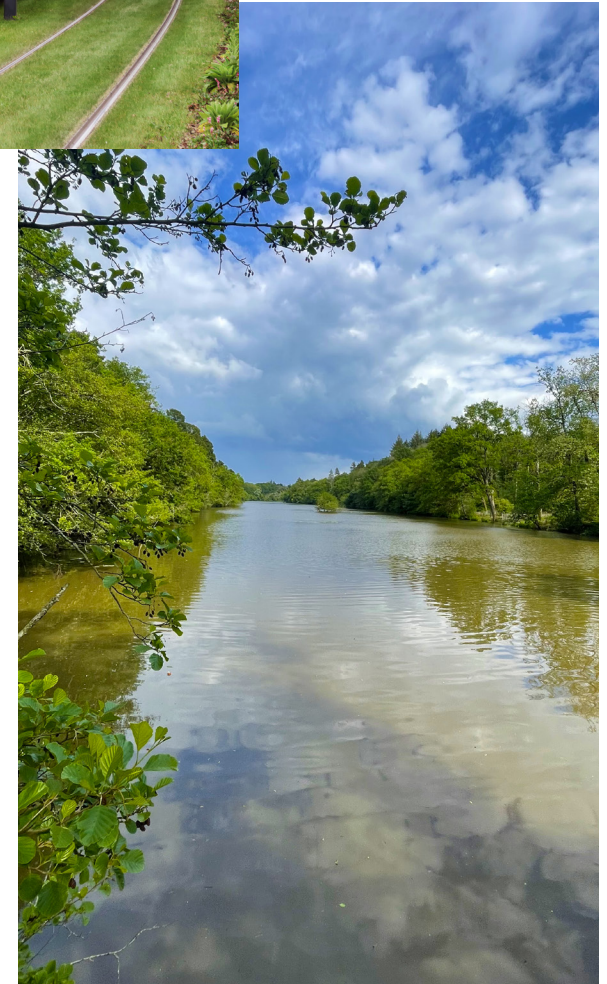
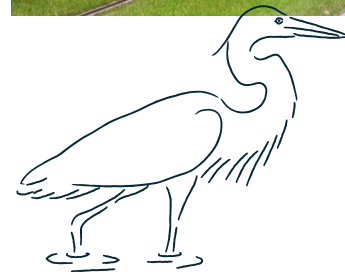
Une ville dynamique au patrimoine riche et à la qualité de vie exceptionnelle.

Nichée au cœur de la vallée de la Loire, Angers offre un cadre de vie idéal avec ses espaces naturels, ses services, ses équipements de santé et d'éducation ou encore son offre culturelle. Une ville à taille humaine qui se renouvelle et qui s'engage dans la vie de ses quartiers.

LE QUARTIER

Le quartier Belle-Beille se situe à l'Ouest d'Angers, bordé par un environnement naturel sublimé par l'étang St Nicolas et ses promenades boisées. Grâce à la nouvelle ligne de tramway, vous pourrez rejoindre le centre-ville directement en 20 minutes.

Vous trouverez dans ce quartier en transformation, tous les services utiles à l'épanouissement de votre famille : écoles et collèges, tissu associatif généreux, commerces et services rassemblés Place Beaussier. Vous cheminerez dans des rues bordées de petites maisons avec leurs jardins fleuris. Un esprit village à deux pas de la ville.



TRAM ET BUS



COMMERCES DE PROXIMITÉ



SERVICES



EMPLOIS



ÉCOLES ET
ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR



PARC SAINT-NICOLAS

Un emplacement privilégié

à proximité des services, commerces, transports en commun et écoles.



Commerces de proximité

2 min à vélo
6 min à pied



Étang Saint-Nicolas

3 min à vélo
10 min à pied



Centre-ville et gare d'Angers

16 min à vélo
20 min en transports en commun



École maternelle et primaire

1 min à vélo
4 min à pied



Campus de Belle-Beille

3 min à vélo
10 min à pied



Rejoindre les grands axes routiers

10 min en voiture : Autoroute A11
Angers – Paris



- Restaurant
- Boulangerie
- Super-marché
- Café
- Mairie
- Banque
- Coiffeur
- La Poste
- Pharmacie
- Laboratoire
- Écoles
- Crèche
- Salle de sport
- Gymnase
- Centre nautique



29
MAISONS



ENTRE
80 ET 105 M²



3 ET 4
CHAMBRES



JARDINS
INDIVIDUELS

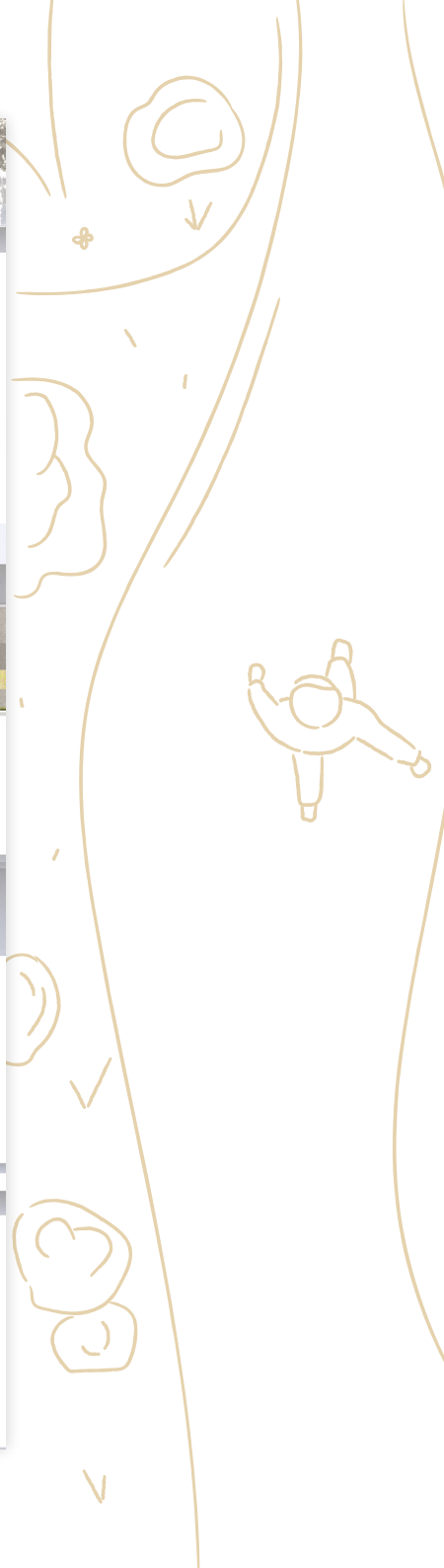
L'ENVIRONNEMENT

À quelques pas du parc Saint-Nicolas, les maisons Bel'Via offrent un cadre de vie idéal.

- Des jardins individuels bénéficiant d'une intimité préservée
- Des logements aux performances énergétiques élevées pour des consommations d'énergie réduites
- Une conception apportant un confort d'été et d'hiver renforcé
- Des venelles et des îlots végétalisés







L'ARCHITECTURE

Le projet articule un ensemble de 29 maisons individuelles sur 5 parcelles autour d'un axe principal : la rue Pierre Blandin.

MAXIME VICENS
EXP ARCHITECTES



Une empreinte environnementale réduite avec l'utilisation massive de matériaux biosourcés

Le programme vise un niveau Biosourcé 3 (niveau le plus élevé du label valorisant l'utilisation des matériaux biosourcés dans la construction).



Les maisons s'intègrent harmonieusement au tissu pavillonnaire du quartier et s'implantent en continuité du bâti existant.

Sur la rue Pierre Blandin, l'implantation d'une première séquence de maisons en bois en tête d'îlot crée une scénographie urbaine singulière qui signale le renouveau du quartier.

Cette première série est le point d'accroche d'une seconde séquence faite d'un système de maisons en bande colorées qui filent le long des axes Nord Sud des différents îlots.

Les principes d'implantation en L des volumes bâtis permettent de développer une richesse et une variété d'espaces extérieurs sous la forme de « patios », et d'espaces collectifs, en cœur d'îlot comme en fond de parcelle, offrant de grandes qualités d'usage.



Des logements avec des performances énergétiques élevées

Les maisons Bel'Via sont conformes à la future norme RE2025 et présentent des caractéristiques supérieures de 10 % par rapport à la norme actuelle RE2020.



Un confort d'été et d'hiver renforcé

Des choix d'isolants biosourcés performants (inertie et déphasage) bénéficiant au confort d'été et réduisant significativement les besoins en chauffage.

Proposer des logements qualitatifs

à des prix abordables est l'ambition des projets ICEO.



Des maisons agréables à vivre

- Des pièces de vie spacieuses ouvertes sur les espaces extérieurs
- Des jardins avec des intimités préservées

Des logements avec une conception bioclimatique qui utilisent au maximum les ressources naturelles (soleil en hiver, vent en été, végétation...) pour assurer un confort optimal aussi bien en hiver qu'en été et limiter les consommations d'énergie :

- Double ou triple orientation afin de favoriser les apports solaires et permettre la ventilation naturelle
- Des maisons lumineuses

 STATIONNEMENT PRIVATIF

 ABRI DE JARDIN

 CUVE DE RÉCUPÉRATION D'EAU DE PLUIE

 CŒUR D'ÎLOT ET VENELLES VÉGÉTALISÉS





UN COCON

Une intimité préservée.

Parce que nous sommes persuadés qu'il est plus facile de construire des relations de voisinage si l'on peut trouver chez soi un espace préservé des regards et des bruits extérieurs, l'intimité des jardins a fait l'objet d'une attention toute particulière.

Isolés par des murs mitoyens, vous profiterez pleinement de votre jardin.





En limite de chaque îlot, des
venelles plantées permettent
un accès secondaire et intime
aux maisons, lieu de rencontre
privilegié pour les habitants.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Des logements
très performants
**pour des
consommations
d'énergie
réduites**



Qualité de l'enveloppe et conception bioclimatique

- Capacité du bâtiment à apporter du confort en été et en hiver en consommant peu d'énergie
- Indice Bbio

10% PLUS PERFORMANT
QUE LA NORME RE 2020/25

Confort d'été

2,5 X MEILLEUR
QUE LE SEUIL HAUT DE LA
RÉGLEMENTATION (DEGRÉ HEURE)

Émissions de Gaz à effet de serre

Pendant la construction : 

- ICC : Indice Carbone Construction
- En kg éq. CO₂/m²

20% MOINS ÉMETTEUR
QUE LA NORME RE 2020/25

En utilisation sur 50 ans :

- ICE : Indice Carbone Energie
- En kg éq. CO₂/m²

65% MOINS ÉMETTEUR
QUE LA NORME RE 2020/25



Acteur immobilier engagé,

ICEO conçoit des projets immobiliers qualitatifs, aux impacts environnementaux réduits et à des prix maîtrisés.

NOTRE MISSION

Imaginer, **C**o-construire, s'**E**ngager et **O**ser la fabrique d'une ville durable, inclusive et partagée, pour et avec ses habitants.

WWW.ICEO-HABITAT.FR

02 85 52 40 61

Document publicitaire non contractuel - Architectes : Nicolas Michelin - MAE, EXP Architectes - Teintes des façades pouvant évoluer en fonction des choix définitifs de l'architecte - Environnement provisoire, susceptible de modifications - Photos d'ambiance - Les prestations proposées peuvent être remplacées par d'autres gammes équivalentes ou supérieures. Schéma de situation indicatif, avec positionnement approché des équipements - Logements abordables proposés en TVA réduite, sous conditions de ressources et sous réserve d'éligibilité. Prêt à Taux Zéro : Sous conditions de ressources et sous réserve d'éligibilité. - Crédits photos : Infobatdesign, Elodie Desmis, Blandine Libaud - Conception : CaClaque.fr - Rédaction : ICEO. - Document imprimé sur un papier 100% recyclé, par un imprimeur labellisé Imprim'vert. Avril 2024.

