



LES COTEAUX DU THOUET

La commercialisation des terrains à bâtir est ouverte

Le nouveau quartier des Coteaux du Thouet est prêt à accueillir de nouveaux habitants. Il offre un cadre de vie privilégié au cœur d'un aménagement paysager soigné qui préserve les perspectives vers le Château et le centre historique.



© Atix illustration

LE QUARTIER

Situé en entrée Nord de la Ville de Montreuil-Bellay, en frange de l'urbanisation existante, le site bénéficie d'une accessibilité aisée, à proximité directe de la route de Saumur. Le nouveau quartier accueillera à terme près de 70 logements à proximité de la gendarmerie.

Ce nouveau quartier, qui a vocation à asseoir la relance démographique de la Ville, s'inscrit en cohérence avec le SCOT et le PLUi. Le projet à dominante résidentielle met l'accent sur la mixité urbaine et sociale. Il repose ainsi sur une répartition raisonnée entre logements individuels, habitat groupé, et équipement collectif. Le quartier « Les Coteaux du Thouet » apporte une nouvelle offre de logements attractive et diversifiée sur la commune de Montreuil-Bellay.

Le programme et le parti d'aménagement

Le programme de constructions et le parti d'aménagement ont été élaborés afin de prendre en compte la sensibilité écologique du site, ainsi que l'insertion urbaine dans le grand paysage.

L'un des principaux enjeux du projet était lié à la proximité de la Route Départementale 347. Une frange paysagère sera aménagée afin d'isoler visuellement et phoniquement le futur quartier de la route départementale. Ainsi, une bande de terrain, préservée de toute construction, permettra un traitement favorisant la transition paysagère, mais aussi de maintenir une profondeur visuelle en direction de l'église et du château de Montreuil-Bellay. Des modelés doux plantés d'arbustes viendront assurer l'intégration discrète des habitations dans le paysage. L'aménagement paysager sera propice à la reconstitution des habitats faunistiques et la préservation de la flore.

Sur le plan urbain, le quartier s'intégrera dans la continuité du tissu bâti existant. La rue de la Rousselière constitue l'axe de desserte du quartier. Les connexions sont démultipliées afin de diffuser au maximum la circulation interne du quartier. Ainsi, deux entrées sont proposées en façade du lotissement des Plantes, et une troisième en sens unique sortant en entrée ouest de la rue. Enfin, une dernière connexion est proposée sur la rue des Meuniers. L'ensemble du quartier sera traversé par des liaisons douces afin d'assurer les continuités.

PLAN PAYSAGER DU QUARTIER



Les premières transformations

En début d'année, la livraison du nouvel EHPAD « Les Coquelicots » a permis aux 91 résidents d'emménager sur le quartier. L'entrée de quartier a été aménagée, avec notamment la réalisation de la voirie définitive desservant l'EHPAD et des travaux d'aménagement paysager. Les travaux de viabilisation d'une première tranche de lots à bâtir s'est également achevée fin février permettant de répondre aux besoins d'un large public.

LA COMMERCIALISATION DE LA TRANCHE 1

Un premier îlot dédié à la réalisation d'un programme d'habitat groupé ou individuel se positionne en entrée de quartier.

Un deuxième îlot verra six maisons individuelles groupées en accession sociale (PSLA) portées par JAXED. Ce projet conçu par l'architecte Yves Hubert est actuellement en phase de conception en lien avec l'architecte-urbaniste du quartier et l'Architecte des Bâtiments de France.

Le permis de construire sera déposé dans les prochaines semaines, après visa de l'urbaniste.

La commercialisation débutera au second trimestre 2025. Les prix de vente seront positionnés à partir de 186 000 € pour un T3, sous réserve de consolidation des prix définitifs à l'issue de l'appel d'offres. Ce positionnement attractif permet aux ménages d'accéder à la propriété dans un cadre sécurisé et avantageux.

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) est un dispositif sécurisé mis en place par l'État pour faciliter l'accès à la propriété après une courte phase locative. Il permet aux ménages d'acquérir un logement neuf livré clé en main, tout en bénéficiant d'un accompagnement personnalisé.

Le PSLA se déroule en deux étapes :

1. Phase locative (6 mois à 2 ans) : l'accédant occupe son futur logement et verse un loyer, dont une part d'épargne.
2. Acquisition : il peut lever l'option d'achat, et l'épargne constituée vient en déduction du prix d'achat.

Des avantages significatifs pour les accédants :

- TVA réduite à 5,5 %
- Exonération de taxe foncière pendant 15 ans
- Frais de notaire réduits
- Éligibilité au PTZ et autres aides (Action Logement, subventions...)
- Garanties de rachat et de relogement

PLAN DE COMMERCIALISATION



8 lots individuels disponibles

La commercialisation des terrains à bâtir est désormais ouverte. Huit parcelles viabilisées de 322 à 554 m² sont disponibles à partir de 25 438 € TTC.

Libres de constructeurs, les terrains viabilisés disposent de l'ensemble des branchements en limite de propriété.

Un cahier des prescriptions guide les acquéreurs pour concevoir leur projet immobilier avec le constructeur de leur choix, soit pour eux-mêmes ou dans le cadre d'un investissement immobilier.



Les personnes intéressées peuvent se rapprocher de l'agence Alter à Saumur, en charge de la commercialisation (située au 43 rue Joachim du Bellay à Saumur - Tél. 02 41 40 04 12) ou profiter du **Salon de l'Habitat**, du 21 au 23 mars 2025, pour échanger sur le stand d'Alter (n°D27 – Hall habitat) au Parc du Breil à Saumur.

Contact : 02 41 40 04 12 - n.beignet@anjouloireterritoire.fr

PLAQUETTE COMMERCIALE

MONTREUIL-BELLAY
Les Coteaux du Thouet

ENTRÉE DE VILLE DANS UN CADRE PRIVILÉGIÉ
Situé au Nord de la commune, le quartier des Coteaux du Thouet vous offre un cadre de vie privilégié au cœur d'un aménagement paysager soigné qui préserve les perspectives vers le Château et le centre historique.

alter
VOTRE TERRAIN À BÂTIR

- Libre de constructeur
- De 322 à 554 m²
- À partir de 25 438 € TTC

POSITION DU QUARTIER
SAUMUR
VAL DE LOIRE

Accès au quartier depuis la RD 347
Autoroute A85 à 20 min
Centre-ville en mobilités douces :
 6 min
 20 min

À PROXIMITÉ :

commerces, écoles, jeux et parc...

MONTREUIL-BELLAY Les Coteaux du Thouet

* R* : lot Constructeur ** PSLA : 8 logements en location-accession - Zoned

Visualisez les parcelles disponibles

LOT	Prix	Surface
2	32 074 €	406 m ²
3	33 496 €	424 m ²
4	30 336 €	384 m ²
5	30 336 €	384 m ²
6	25 438 €	322 m ²
7	27 097 €	343 m ²
8	31 521 €	399 m ²
9	43 766 €	554 m ²

CONTACTEZ-NOUS
02 41 40 04 12
saumur@anjouloireterritoire.fr
www.anjouloireterritoire.fr

✓ COMPRIS DANS LE PRIX DU TERRAIN

- Le visa de l'urbaniste
- Le lot équipé avec ses branchements en limite de propriété (eau potable, eaux usées, électricité, téléphone, internet)
- Le premier bornage

+ À RAJOUTER AU PRIX DU TERRAIN

- Le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison
- Les frais d'acte notarié
- Les taxes d'urbanisme

Agence ALTER de Saumur
43 rue Joachim du Bellay
49100 SAUMUR

LES ACTEURS DU PROJET

VILLE DE MONTREUIL-BELLAY

Dans le cadre de ses compétences, la commune organise l'évolution, le développement et le maintien des services offerts à la population.

Ainsi, dans le cadre de sa politique, la municipalité planifie puis engage de nouveaux projets d'aménagements permettant l'accueil de nouveaux habitants. Pour ce faire, la commune s'aide d'un aménageur capable de conduire le projet de ZAC sous sa direction.

En parallèle de ce nouveau quartier, une vaste opération de revitalisation du centre-ville de Montreuil-Bellay a été engagée par la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire en 2020. Il s'agit d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-Ru) qui vise la rénovation des logements en cœur de ville.

Ces deux outils (ZAC et OPAH-Ru) sont complémentaires et permettent, en étant menés conjointement, de répondre à tous les besoins sur le volet de l'habitat.

L'AMÉNAGEUR - ALTER PUBLIC

Aménageur de la collectivité, Alter Public a été le partenaire désigné par la commune pour concrétiser de manière opérationnelle les décisions politiques en matière d'urbanisme. Son rôle est de coordonner les études (technique, juridique, financière...) nécessaires à la viabilisation du projet d'aménagement. Par la suite, il orchestre, sous maîtrise d'ouvrage déléguée de la commune, toutes les étapes jusqu'à la commercialisation des îlots et des lots. Au final, il aménage les espaces publics puis les remet à la commune une fois les travaux terminés. www.anjouloireterritoire.fr

Alter Public dispose d'une agence commerciale à Saumur située 43 rue Joachim du Bellay, en capacité de vous renseigner sur les terrains des Coteaux du Thouet. N'hésitez pas à la contacter au 02 41 40 04 12 ou à l'adresse n.beignet@anjouloireterritoire.fr.

URBAGO (URBANISTE)

L'urbaniste définit la conception générale du projet. Il pense les nouveaux quartiers, de façon à offrir de bonnes conditions de vie aux futurs habitants. Il conçoit et met en œuvre les projets urbains, dans toutes leurs composantes (espaces publics, déplacements, paysage, habitat...), et joue un rôle d'accompagnement auprès des futurs acquéreurs.

Contacts presse

Ville de Montreuil-Bellay
Arnaud VALLET, Chargé de communication
Animations culturelles
Tél. : 02 41 40 17 64 - 06 02 10 07 90
Email : comculturel@ville-montreuil-bellay.fr

ALTER
Cécile GROSBOS, Chargée de
communication
Tél. : 06 31 47 23 22
Email : c.grosbois@anjouloireterritoire.fr