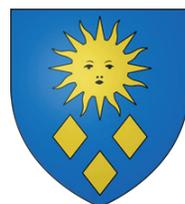




# REDÉCOUVRIR LE JARDIN RURAL, REFUGE DES TURPITUDES DE LA VIE CITADINE

ÉCOQUARTIER ARGENTO - LOT ML3 NOTICE DU PROJET



**LES NOUVEAUX  
CONSTRUCTEURS**



<b>UNE ARCHITECTURE HARMONIEUSE AU SERVICE DU VIVRE-ENSEMBLE</b>	<b>03</b>
<b>UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE DIVERSIFIÉE POUR LES FAMILLES PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTES</b>	<b>04</b>
<b>L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER : AMPLIFICATEUR D'USAGES ET DE BIODIVERSITÉ</b>	<b>05</b>
<b>LA BIOPHILIE AU CŒUR DU PROJET, AVEC UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE FORTE</b>	<b>06</b>
<b>REDÉCOUVRIR LE JARDIN RURAL, REFUGE DES TURPITUDES DE LA VIE CITADINE</b>	<b>07</b>

# UNE ARCHITECTURE HARMONIEUSE AU SERVICE DU VIVRE-ENSEMBLE

## Un site au cœur de l'Écoquartier « Argento »

L'assiette foncière du projet se situe au cœur de l'éco quartier Argento d'Auzerville-Tolosane.

L'un des grands enjeux de cette phase de construction consiste à :

- Proposer une transition harmonieuse entre la ville existante et le nouveau quartier ;
- Allier « l'intimité du logement » et le « vivre ensemble du jardin »
- Composer avec le végétal et améliorer la biodiversité
- Démultiplier les usages : générer de la convivialité et de l'animation en favorisant le vivre ensemble grâce à des espaces extérieurs qualitatifs et partagés.

## Implantation et volumes

Le projet suit les grandes orientations de la fiche de lot de l'Ecoquartier et compose avec le principe de l'**îlot ouvert** et perméable qui garantit un espace ouvert dans un écrin de nature.

## Des logements pour vivre bien

### DES LOGEMENTS BAINÉS DE LUMIÈRE

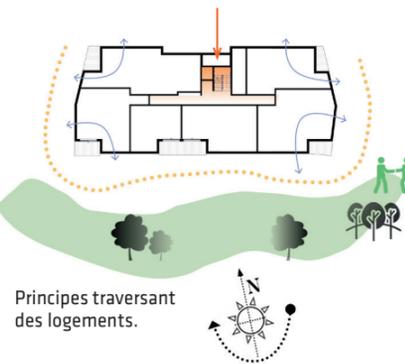
Sur la partie collective comme intermédiaire, les accès et entrées des logements ont été positionnés sur la façade Nord. L'orientation Sud profite au maximum aux logements et à leurs espaces de vie.

Les logements sont orientés de manière à avoir les pièces de vie au Sud, s'ouvrant par une large baie vitrée sur un espace extérieur généreux. Tous les logements possèdent un balcon ou une terrasse. La porosité et la transparence sont de mise et **la nature s'invite dans les logements** et de contribuer à leur caractère biophilique.

### DES LOGEMENTS TRAVERSANT QUI BÉNÉFICIENT D'UNE DOUBLE EXPOSITION

Pour la partie intermédiaire, le long de la rue, tous les logements sont traversants, du T2 au T5.

Les accès sont directs pour 7 logements sur 10, et à l'étage, un escalier permet de desservir 2 logements.



### Des toits-terrasses panoramiques

Les toitures des bâtiments en R+1 sont en tuiles, mises en œuvre de manière contemporaine avec des couvertines laquées en périphérie. La forme des toits permet une bonne transition avec les maisons en vis-à-vis.

Sur la partie collective, les logements des derniers niveaux s'ouvrent sur de grandes terrasses panoramiques. Les toitures de ces attiques seront légèrement pentues, en matériaux type zinc pigmento (cf référence), permettant de répondre aux formes des constructions de la phase 1 de l'Ecoquartier et de s'harmoniser avec la teinte de la tuile. Cela permet l'intégration de tous les éléments techniques (moteurs de VMC etc...) dans le volume de la toiture. Toutefois, une variante en toiture terrasse pourra être mise en place selon la préférence de la municipalité.

### L'HABITABILITÉ : principes de conception des logements

#### DES LOGEMENTS ADAPTÉS POUR TOUS

- Les logements bénéficieront d'une très forte habitabilité en terme d'agencement et de surfaces.
- Les accès aux appartements bénéficieront d'un grand dégagement avec un placard d'entrée.
- Les cuisines seront conçues pour pouvoir y aménager un coin repas et bénéficieront de lumière naturelle directe.
- Chaque chambre possèdera son placard.
- Quand cela est possible les salles de bain auront une lumière naturelle directe.
- Les terrasses seront mises de façon à bénéficier du meilleur ensoleillement

→ La plupart des appartements bénéficieront d'une double, voire d'une triple orientation.

→ Les grands appartements seront placés dans les angles pour qu'ils puissent profiter de jardins-terrasses doublement orientées.

#### FACILITER LA MAINTENANCE

- En simplifiant les interfaces et les découpages de la copropriété notamment en RDC et en toiture.
- En rendant accessible les façades, la totalité des vitrages par l'intérieur, les toitures techniques et végétales
- En supprimant les systèmes inutiles sources de maintenance : relevage, débourbeurs...
- En traitant avec soin les pieds d'immeubles et les coins de couloirs, les retours de baies et les balcons...

### Ensemble, c'est tout

#### DES HALLS ACCUEILLANTS, UN LIEU D'ÉCHANGES

Les halls des deux bâtiments collectifs sont ouverts sur l'extérieur, ils présentent des larges baies et portes vitrées sur le mail planté au nord de notre parcelle. Ces espaces seront bien dimensionnés, de manière à rendre possible des échanges.

Des halls capables : les espaces de



services au RDC sont fonctionnels et généreux.

- Les halls seront larges, pour faciliter la circulation, y compris des poussettes ; leurs matériaux seront adaptés au grand passage (grandes dalles grès cérame, paillason encastré) et la décoration soignée (miroirs, parement bois et béton en relation aux façades)
- 75 m<sup>2</sup> de locaux vélos et poussettes à l'échelle du projet : ils sont généreux, largement vitrés et bénéficient de traitements intérieurs de qualité. La transparence permet un apport en lumière naturelle et de garantir le confort d'usage mais aussi d'ouvrir des vues et de **promouvoir les mobilités douces**.

- Un espace commun intérieur de 25 m<sup>2</sup> est également prévu au Nord-Est du bâtiment C, en lien direct avec les croisements des chemins piétons, afin de **permettre des réunions, des événements ou encore des permanences d'associations**.



Des halls capables, transparents et généreux.

#### UN PARKING MUTUALISÉ

L'espace de stationnement automobile est situé sous les logements collectifs. Cela permet une limitation des travaux d'infrastructure, une mise en commun des rampes, ascenseurs, escaliers. Les espaces de pleine terre sont maximisés.

#### UN PROJET SANS CLÔTURE

A l'intérieur du site, le parti pris du « **Zéro clôture** » a été une volonté forte. Le travail sur la topographie, les bandes plantées, les séquences des cheminements et les accès a permis de traiter les limites sans aucune barrière physique.



Clôtures végétales pour un cœur d'îlot ouvert et poreux - Patumbah Pak Zurich.

#### UNE ARCHITECTURE DE TRANSITION : PRINCIPES CONSTRUCTIFS ET MATÉRIAUX

Le principe constructif est **simple et en cohérence avec le savoir-faire des entreprises locales** : structure en béton et remplissage en maçonnerie.

Le projet est compact et les plans sont rationnels - **les appartements se superposent**.

En façade, nous proposons de l'enduit gratté fin de couleur claire (blanc ton pierre calcaire) et l'utilisation de béton de site en finition sablée.

Le béton de site est un béton réalisé avec **des ressources locales** : les granulats et le sable seront choisis avec l'entreprise de gros-œuvre en favorisant les carrières de proximité, comme celle de Salles-sur-Garonne.



Béton sablé et granulats locaux - Siège social de la chambre d'agriculture de Haute-Garonne Toulouse - Letellier Architectes

#### DES MATÉRIAUX PÉRENNES

Pour les brises-vues, les pergolas et certains garde-corps, des tasseaux de bois seront mis en œuvre. Un soin particulier sera apporté au traitement du bois. Des tasseaux autoclaves, puis l'usage d'un saturateur pour conserver l'aspect et la couleur du bois seront utilisés.



Des tasseaux de bois naturel en façade pour renforcer le caractère biophilique.

# UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE DIVERSIFIÉE À DESTINATION DES FAMILLES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTES

## Notre stratégie pour cibler les familles

Le secteur Argento est parfaitement adapté pour accueillir des familles qui souhaiteraient s'installer à Auzerville-Tolosane afin de bénéficier de la qualité de vie qu'offre la commune. À flanc de coteaux, située aux portes de Toulouse et s'ouvrant sur la plaine de l'Hers, la commune attire des profils variés, animés par une envie de profiter d'un cadre de vie agréable, proche des services et de l'activité économique, au cœur d'une commune qui ne renie pas sa nature agricole.

## Des atouts attractifs pour les familles

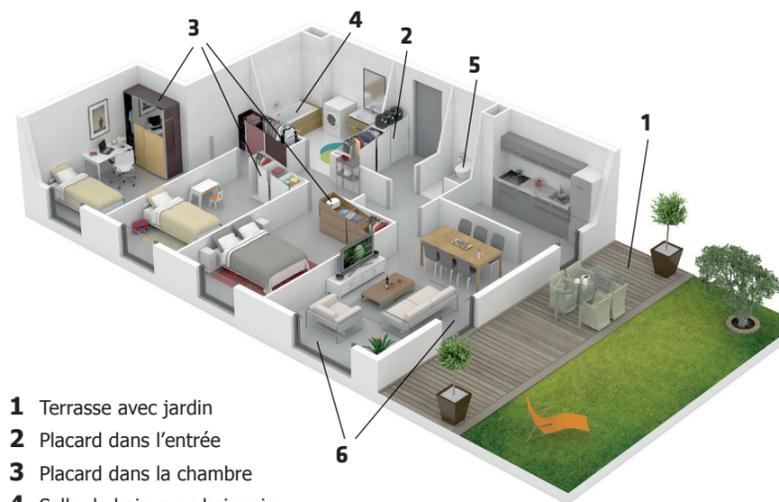
Notre répartition favorisera donc des logements à destination des familles (75 % de T3 et plus) avec des surfaces

généreuses (72 m<sup>2</sup> SHAB moyen/logements). Tous les logements bénéficient d'un espace extérieur et d'un accès à la nature (balcons, terrasses jardins plantés et jardins potagers partagés). Le programme sera donc résolument familial. Ces grands espaces extérieurs pourront être appropriés par les futurs résidents comme une pièce de vie en plus.

Les celliers et espaces de rangement que nous prévoyons dans chaque logement offriront une habitabilité maximale aux futurs habitants.



## Des logements fonctionnels et généreux



- 1 Terrasse avec jardin
- 2 Placard dans l'entrée
- 3 Placard dans la chambre
- 4 Salle de bain avec baignoire
- 5 Toilette séparée
- 6 Double orientation

## Un parcours résidentiel complet dans le quartier Argento

Un parcours résidentiel complet dans le quartier d'Argento



## Des logements diversifiés pour chaque typologie : pour chaque foyer, un logement unique

Typologies	T2	T3	T4	T5	Total
Répartition	8 15%	26 48%	14 26%	6 11%	54 100%
SHAB	14%	5%	18%	27%	7%
Surface moyenne/Lgt	45	66	85	97	-

**75% des logements sont des T3 et plus !**

Les 2/3 pièces pour les primo-accédants et les jeunes couples souhaitant s'installer à Auzerville-Tolosane et les seniors. L'offre du projet que nous proposons est destinée aux primo-accédants, mais aussi à des profils plus seniors permettant ainsi une véritable mixité intergénérationnelle dans le quartier.

Des appartements 4 et 5 pièces pour les 35-65 ans et leur famille. Les familles souhaitant s'installer à Auzerville sont le cœur de cible de notre développement avec une grande majorité d'appartements de 4-5 pièces, avec de généreuses terrasses privatives, ouvertes au sud qui feront l'objet d'un intérêt particulier pour les familles, séduites par ces appartements ouverts sur un écrin de nature.

# NOTRE STRATÉGIE COMMERCIALE

## Notre stratégie de communication en collaboration avec la commune d'Auzerville-Tolosanne

Les Nouveaux Constructeurs compte parmi ses collaborateurs une équipe commerciale professionnelle, qui est à l'écoute de ses clients et leur propose le logement le mieux adapté à leur recherche. Toute l'équipe commerciale Les Nouveaux Constructeurs de la direction de développement de Toulouse, sous l'animation du Responsable Commercial sera mobilisée de manière à répondre à l'ensemble des demandes.

## Un accompagnement sur mesure par LNC Financement

L'équipe LNC Financement, qui intervient comme conseiller en financement de nos clients et ce sans aucun frais à leur charge, propose un accompagnement personnalisé à nos clients, en vue de l'acquisition de leur résidence principale et fourniront les études de plan de financement pour les primo accédants.



Extrait vidéo - Plantation de Premier arbre à Clamart : un projet sensible en cours de chantier à Clamart en concertation avec la ville et les riverains.

## Un espace de vente informatif

Une commercialisation de proximité sera privilégiée : un Espace de Vente et d'informations sera installé sur le site en concertation avec la ville d'Auzerville-Tolosane et présentera les différents supports commerciaux, mettant en valeur à la fois :  
- le potentiel avenir de cet îlot, imaginé autour d'idées novatrices en matière d'Architecture et de Qualité Environnementale  
- Le projet envisagé par l'Equipe de Conception, à l'aide de perspectives d'ambiance permettant la meilleure compréhension possible pour nos visiteurs.

## Des logements en priorité pour les habitants d'Auzerville-Tolosanne et les Toulousains

Si la commune le souhaite, une vente privée en avant première pourra être organisée à destination des habitants d'Auzerville-Tolosane. Les Nouveaux Constructeurs pourra mettre en place une bulle de vente locale, organiser des journées portes ouvertes avec communication par tracts, plaquettes, maquette de démonstration...



## FAVORISER L'ACQUISITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

- 70 % des logements vendus à des propriétaires-occupants a minima
- Commercialisation exclusive en bureau de vente Les Nouveaux Constructeurs
- Accompagnement des demandes de prêts des primo-accédants avec LNC Financement
- Cellule dédiée au dessin des appartements
- Force de vente interne du groupe Les Nouveaux Constructeurs
- Limitation des investisseurs aux investisseurs locaux

# L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER : UN AMPLIFICATEUR D'USAGES ET DE BIODIVERSITÉ

**Vignette 1** - La première intention du projet est de **s'appuyer sur le socle et les dénivelés** du site pour installer une **trame bleue** support de lien avec la ZAC et le contexte immédiat. Cette grande connection orienté Est / Ouest (flèche bleue) est pensée comme le support d'une **trame verte végétale** et de circulations douces. Enfin un axe piéton nord / sud vient compléter le maillage de la parcelle et interconnecter les circulations déjà présentes dans la ZAC.

## Des cœurs d'îlots végétalisés et perméables

**Vignette 2** - Le site met en scène un vaste cœur d'îlot végétal d'une épaisseur de 12 à 17 m, sur lequel sont proposés des points d'appel densément végétalisés. L'objectif est le suivant : quelles que soient les perspectives depuis les abords du site, **le regard se pose sur un espace planté d'arbres et d'arbustes**. On retrouve des accroches en façade Est avec un fructicetum (d'une hauteur inférieure à 3m pour être conforme à la plantation sous la zone d'emprise des lignes HTA) et sur la façade Ouest un verger. Au centre se développe un cœur îlot densément boisé, visible de loin.

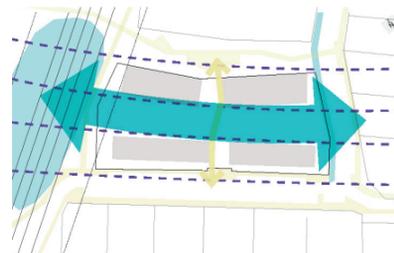
## Des tiers-lieux pour démultiplier les usages

Le Tiers-lieu. Il est défini par le sociologue Ray Oldenburg comme **un lieu qui offre la possibilité de nouer des relations sociales**. Le tiers lieu existe par opposition aux deux espaces que sont l'habitation et le lieu de travail. Ce sont des endroits accessibles, conviviaux, **des lieux de rencontre et de conversation informelle**. Ils peuvent prendre la forme d'espace de travail, le

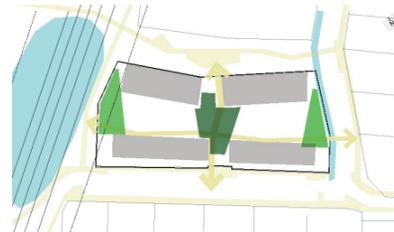
lieux de détente, de laboratoire de fabrication ou de bricolage avec la mise en commun de matériels, de potagers, d'atelier de réparation, de lieux de vente en circuits courts selon les envies des futures usagers. L'enjeu est de mutualiser et de vivre l'espace commun.

**Vignette 3** - Pour ce faire, nous proposons au travers d'un vaste espace commun central, **plusieurs séquences thématiques** qui s'articulent les unes avec les autres et sont créatrices de tiers-lieux : un théâtre de lecture, une pelouse ouverte, un espace bricolage, un jardin partagé, un lieu de jeux pour les seniors, un espace de stockage/réparation pour les vélos. Ces **espaces à usages multiples** sont destinés à tous et toutes et seront travaillés en concertation avec les habitants - concertation menée par le **cabinet CAMPARDOU**. De même, l'association **Partageons les Jardins** s'investit afin d'aménager un **jardin partagé central et fonctionnel** autour d'un jardin commun de 100m<sup>2</sup> avec points d'eau (pompe à bras, puits...), cabanons pour rangements des outils, récupérateur des eaux de pluies, des ganivelles en délimitation du jardin, un portillon à codes et un accès pour la livraison du broyat, paille.... Les amé-

### 1 - Trame du site et topographie



### 2 - Accroche végétale



### 3 - Un Tiers-lieu



tés créés dans notre projet et son potentiel écologique permet de répondre aux attentes du label BiodiverCity.



1 FRUCTICETUM 2 THÉÂTRE DE LECTURE 3 PELOUSE OUVERTE 4 ESPACE SENIOR



5 CHÊNAIE 6 PAUSE BRICOLAGE



7 JARDIN PARTAGÉ 8 VERGER



## La palette végétale

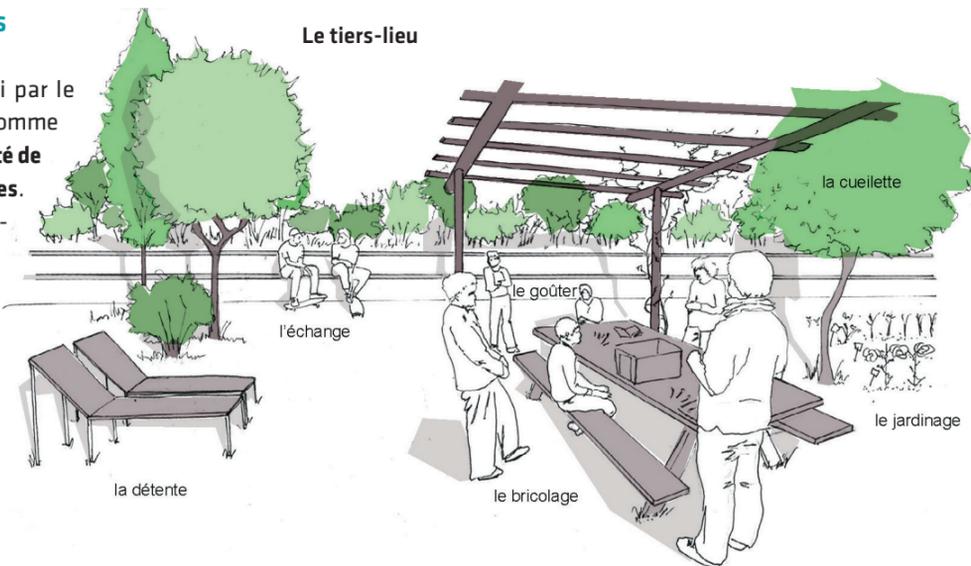
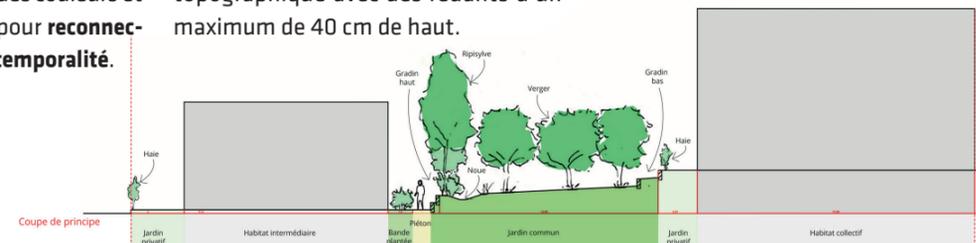
A l'échelle de la ZAC, il existe des cordons boisés de chênaie mixte. Le projet paysager reprend les essences végétales associées à ce secteur tout en adaptant les palettes aux changements climatiques de demain. Nous appliquons les principes de :

- **plantation d'essences locales et adaptées** qui contribuent à une continuité écologique ;
- **résilience** : la diversité des espèces végétales permet de **favoriser la résilience** face aux maladies et aux ravageurs
- **biodiversité** : les arbres sont des hôtes pour la faune et la flore. Plus il y a **d'espèces différentes**, plus la biodiversité est favorisée ;
- **diversité** : représentation des **différentes strates végétales et structures paysagères** : haies, vergers, ripisylve, îlots boisés, fructicetum, prairie ouverte, potagers... autant de réservoirs pour la faune et les auxiliaires de culture ;
- **saisonnalité** : marquer les rythmes des saisons au travers des couleurs et floraisons du végétal pour **reconnecter les usagers avec la temporalité**.

## La topographie existante est le socle de notre projet

Cette déclivité permet d'installer les lignes directrices qui dessinent les espaces extérieurs publics et privés. Ces doubles gradins installés au nord et au sud du jardin commun structurent l'espace en absorbant les différences topographiques avec des redants d'un maximum de 40 cm de haut.

Le jardin central commun accueille de multiples usages, sur une vaste assiette quasi-plane. Le point bas de cet espace, au sud du jardin recueille les eaux de pluies de surface dans **une noue aux pentes douces** (avec un maximum de 33% sur la berge la plus étroite) avant de se connecter au bassin central de la ZAC.



# LA BIOPHILIE AU CŒUR DU PROJET, AVEC UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE FORTE

## Un projet de logements où se conjuguent réductions des charges environnementales, confort et qualité d'usage

Un bâtiment conçu, réalisé et géré selon une démarche de qualité environnementale est un bâtiment qui possède toutes les qualités habituelles d'un bâtiment (d'architecture, de fonctionnalité, d'usage, de performance technique,...), mais dans des conditions telles que ses impacts sanitaires et sur l'environnement sont durablement minimisés à toutes les échelles. Le projet vise plusieurs reconnaissances environnementales :

- Démarche Bâtiments Durables Occitanie
- Label Biodiversity
- Label E3C1.



## En route vers la RE 2020

Notre projet portera également une ambition énergétique élevée visant le niveau **E3C1** du label E+C- précurseur de la future RE2020 dont les bénéfices pour les occupants seront multiples : confort acoustique et confort d'été optimisé, attention particulière sur la qualité de l'air, logements sains construits avec des matériaux vertueux et locaux, une réduction des charges, une empreinte carbone globale réduite dans le sens d'une protection de notre planète. Les logements majoritairement traversants favoriseront la ventilation naturelle et l'importante végétalisation de notre projet permettront de minimiser l'effet de chaleur et contribuer au confort d'été des occupants.



## Un impact carbone minimisé : la matérialité comme outil de la sobriété



Le projet met en œuvre des matériaux considérés comme éco-matériaux dans le thème associé du référentiel BDO et au label E+C- auquel le projet pourra prétendre. Un travail sur les provenances locales des matériaux sera mis en œuvre. Nous travaillerons en mode projet sur les aspects cycle de vie des produits de façon à optimiser les choix judicieux pour se conformer au label E+C-.



Le projet aura comme piste principale de réflexion l'utilisation des éco-matériaux en quantité notable : Béton de site à faible impact carbone béton, écomatériaux pour l'isolation, etc.

Le recours aux matériaux réemployés sera également favorisé grâce à l'implication de notre partenaire R-USE. Une démarche innovante d'économie circulaire à faible impact environnementale sera donc mise en œuvre.

Le mode constructif retenu pour les bâtiments combinera une **enveloppe très performante** et un **traitement des ponts thermiques** évitant le phénomène de compensation des pertes par des artifices.

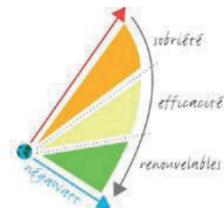
Les bâtiments et les équipements seront conçus en intégrant le caractère sismique du site.

Nous avons opté pour une structure porteuse en béton, enveloppée par des façades légères rapportées et associées à un doublage isolant intérieur.

## La conception bioclimatique pour atteindre nos objectifs de performance

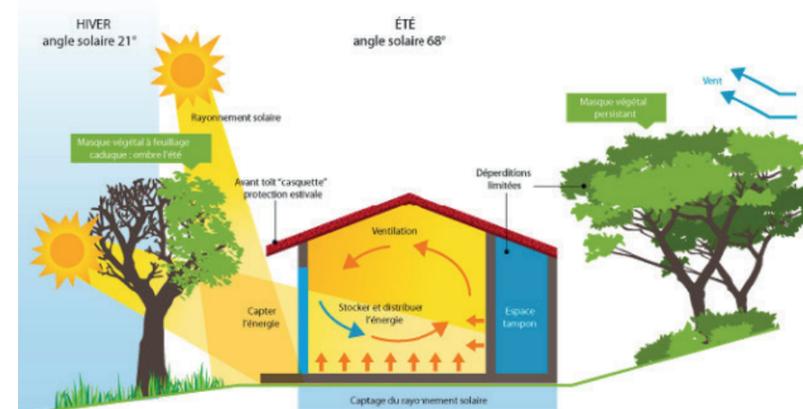
Une **conception bioclimatique** des bâtiments a été étudiée dans le but d'atteindre l'ensemble des objectifs de performances énergétiques. Construire bioclimatique signifie « construire en prenant en compte les interactions entre le climat, les usages et le bâtiment ».

Plus simplement, il s'agit de construire en s'adaptant au mieux au site de la construction et à l'usage. Notre approche s'inscrit de façon générale dans la démarche promue par l'association « Négawatt ». Celle-ci reposant sur le tryptique : « **sobriété, efficacité et renouvelables** ».



## La sobriété au service de la passivité des bâtiments

Les façades exposées Sud et Ouest seront pourvus de **dispositifs de protection solaire fixes** (débords de balcons) ou **mobiles** (claustras, volets, stores, etc.) qui permettront de **limiter les surchauffes tout en favorisant l'éclairage naturel** et les apports passifs en hiver.



Les bâtiments seront conçus de façon que les logements soient traversants Nord/Sud, pour permettre une ventilation et un rafraîchissement naturels à mi-saison, afin de favoriser le confort intérieur des occupants.

Ces dispositions nous permettront d'atteindre un gain maximal sur le Bbiomax.

## L'efficacité pour optimiser la chaîne de transformation de l'énergie et adapter le fonctionnement des installations aux besoins réels

Notre démarche reposera principalement sur les éléments suivants :

- Optimisation de la production (émission de type de basse température pour chauffage) ;
- Optimisation des réseaux de distribution (systématisation du débit variable, étanchéité, isolation) ;
- Optimisation de l'émission (choix d'un émetteur adapté à l'usage, sélection d'émetteurs présentant des pertes de charges minimales, régulation terminale, etc.) ;
- Sélection d'équipements à haute efficacité énergétique (systématisation de l'utilisation de moteurs à courant continu pour les équipements de ventilation, etc.) ;

Ces dispositifs nous permettront d'atteindre un gain maximal sur le Cepmax.

## Recours aux ENR

En termes d'énergies renouvelables, nous proposons l'intégration d'une installation solaire photovoltaïque.

## Une biodiversité préservée et renforcée



Le projet d'Ecoquartier Argento porte un engagement fort vis-à-vis de la biodiversité en visant l'obtention du label BiodiverCity®. Adossé à un référentiel technique, son objectif est d'évaluer et de promouvoir les opérations immobilières qui prennent en compte et valorisent la biodiversité dans les îlots bâtis, pour le bien-être des citoyens. Ce dispositif de labellisation comprend 63 objectifs qui s'articulent autour de 4 grands axes :

- **AXE 1 - L'ENGAGEMENT** : en répondant aux objectifs de cet axe, le groupement marque son engagement à mobiliser les compétences et organiser les moyens nécessaires pour prendre en compte la biodiversité sur toute la durée du projet.
- **AXE 2 - LE PROJET** : l'Ecoquartier Argento orientera son volet biodiversité en fonction des spécificités du site, de ses abords et du territoire d'implantation. Il a pour ambition de créer un écosystème assez riche pour attirer différentes espèces cibles sur le site.
- **AXE 3 - LE POTENTIEL ECOLOGIQUE DE LA PARCELLE** : l'objectif du projet sera de maximiser le potentiel écologique de la parcelle par la création de nouveaux habitats permettant l'épanouissement de la flore et la colonisation de la faune locale

## AXE 4 - LES SERVICES ECOLOGIQUES RENDUS ET LES AMENITES

les services écologiques et les avantages liés à la biodiversité locale seront valorisés et interconnectés dans le projet

## Le lien social mis en avant par des lieux de convivialité agréables



L'organisation de nos espaces extérieurs permettra de créer des lieux intergénérationnels entre les différentes entités du projet : parcs verts, vergers, jardins partagés, seront les centres d'échanges intergénérationnels des futurs usagers grâce à l'accompagnement de l'association « Partageons les jardins ».

## Un projet durable en concertation avec les habitants

Le développement durable ne peut se concevoir sans un axe social fort et sans implication des habitants. Un processus de concertation sera donc mené avec **Campardou Conseil**, sur trois sujets de concertation qui ont été identifiés en phase amont :

1. Communiquer et faire accepter l'ensemble des démarches pour la préservation de la biodiversité sur le site . **ACTION : Balade urbaine suivie d'une réunion publique d'information et d'échange sera organisée.**
2. Concevoir les usages des espaces publics / privés : faire émerger des propositions de la part des riverains qui utiliseront ces espaces au quotidien. **ACTION : Atelier de co-construction en mode intelligence créative (World café ou équivalent).**
3. Co-construire les modalités de partage des jardins partagés avec les riverains et les propriétaires de la résidence LNC **ACTION : Atelier de co-construction en mode intelligence créative (World café ou équivalent).**

# REDÉCOUVRIR LE JARDIN RURAL, REFUGE DES TURPITUDES DE LA VIE CITADINE

- ✓ Un projet labellisé E3C1.
- ✓ Production d'ENR in-situ.
- ✓ Economie circulaire et circuits-courts : recours aux matériaux réemployés, bio-sourcés et géo-sourcés.
- ✓ Une architecture bioclimatique en continuité de l'existant.
- ✓ Compacité des enveloppes optimale : hautes performances thermiques.
- ✓ Des logements traversant à double-orientation : ventilation naturelle et confort d'été.
- ✓ Lumière naturelle maximisée par l'organisation intérieure des logements, les ouvrants toutes hauteurs et leurs orientations.
- ✓ Des espaces communs généreux, baignés de lumières, largement vitrés.
- ✓ Haute habitabilité : un espace de rangement pour chaque logement.

**L'eau en circuit court !** récupération des eaux pluviales dans des bassins de régulation intégrés au projet, et doublement des réseaux d'alimentation en eau potable pour les WC, point d'eau extérieurs, arrosage... Un acte écologique qui génère en plus des économies pour les habitants : chaque m3 d'eau récupéré utilisé est facturé seulement à hauteur du prix de l'assainissement collectif (environ 20% du prix du m3 de l'eau de ville)



**Des espaces extérieurs comme terreau du lien social**  
multiplicité des ambiances et des usages pour combler petits et grands

**Un projet co-construit, un patrimoine partagé**  
Le dialogue sera le fil rouge de l'opération, avec la mise en place d'ateliers tout au long de la vie du projet, afin de venir nourrir ce dernier des aspirations des futurs habitants, riverains...

## La biodiversité : le co-living à l'heure rurale !

Le projet laisse la part belle au développement d'une vie sauvage : pas de clôture pour favoriser la mobilité de la petite faune (insectes, hérissons...), concertations mise en place pour la pose d'abri oiseaux, insectes avec les habitants et riverains, une végétation qui participe activement au confort d'été... une cohabitation homme/nature facilitée propice aux échanges de bon voisinage !

## Biophilie : redécouvrir l'évidence

Les odeurs d'herbe humide ou d'arbres, les vues imprenables sur la nature environnante, la présence de l'eau, le goût des légumes du potager... Observer à sa fenêtre le changement des saisons, et se sentir apaisé... tous ces aspects participent activement à la sensation de connexion à la nature, source intarissable de bien-être et d'apaisement pour les futurs habitants. Au cœur de la réflexion du projet, la biophilie s'est fait une pièce maîtresse : la nature au cœur de la conception, l'habitant en est le 1er bénéficiaire.





**CONTACTS**

**PERSONNE RÉFÉRENTE**

**SEVAN DUTERTRE**  
DIRECTRICE DU DÉVELOPPEMENT  
SDUTERTRE@LNCSA.FR  
+33 6 77 22 34 28

**AMBRE SOUADA**  
RESPONSABLE DE DÉVELOPPEMENT -  
CONSULTATIONS  
ASOUADA@LNCSA.FR  
+33 1 55 60 45 45  
+33 6 15 54 92 40

**ANDRÉ DE POMPIGNAN**  
DIRECTEUR GRANDS PROJETS  
APOMPIGNAN@LNCSA.FR  
+33 1 55 60 45 85  
+33 6 31 69 51 77