

PRÉSENTATION DES PROGRAMMES IMMOBILIERS DU QUARTIER

Juin 2023



Logements collectifs

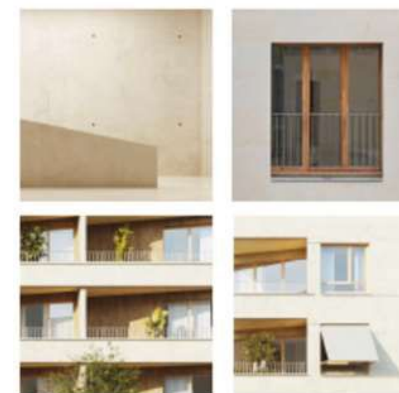
80 appartements du T1 au T5

45 locatifs sociaux et 35 en secteur libre



3 immeubles plots en R+5

- Occupation de la parcelle **homogène et accueillante**
- Logements bi-orientés offrant des **vues variées et lointaines**, permettant une **organisation claire** autour d'espaces communs divers (placettes, jardin, potager) et **la mise en valeur paysagère**
- Les baies disposent de protections à projection pour le **confort d'été**, des espaces de prolongement extérieurs déclinés en **jardins, balcons, loggias, terrasses**
- **Locaux dédiés** aux vélos et à leur entretien en RDC
- Parti paysager arboré, bosquet et verger partagé installé sur **45 % de pleine terre**, rendu possible par le report du stationnement en parking silo de proximité



Une ambition de qualité environnementale engageante et innovante



- Structure et façades en **béton d'argile**
- Isolants **100 % biosourcés**
- Fond loggias étages en façade à **ossature bois** – parement bois
- Menuiseries bois, matériaux bois et géo sourcés **issus du réemploi**
- **Dispositif énergétique performant** pour le chauffage (PAC AIR) et eau chaude sanitaire (PAC EAU)



Maison de Santé Pluriprofessionnelle,
Commerces

Logements locatifs sociaux

60 appartements du T2 au T5 dont 10
logements seniors



3 immeubles plots en R+4 et R+5

- Reliés par **un socle commun** où maison de santé pluriprofessionnelle et commerces bénéficient de **lisibilité** et de **fonctionnalités**
- Implantation offrant des failles depuis le parvis et la rue vers le cœur ilot ou s'organisent **les accès aux logements**
- Logements bi-orientés **avec loggias et celliers**, circulations communes **éclairées naturellement**
- **Parti paysager** : dalle jardin « apaisée » avec strates arbustives et micro forêt dense installée sur **8% de pleine terre**



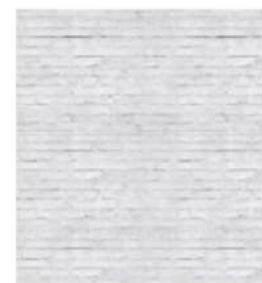
Une ambition de qualité
environnementale engageante



- Structure et maçonnerie en **béton**
- Isolants **100 % biosourcés**
- **Socle et étages** parement de briques de terre cuite claire, faon de moucharabieh
- Menuiseries **ALU** au RDC, menuiseries/occultation **PVC**
- Garde-corps pleins et serrurerie **alu**
- Toitures terrasses basses et hautes **végétalisées**



Moucharabieh de
brique blanche



- Equipement de quartier, commerces et logements
- 81 appartements collectifs du T2 au T4



3 immeubles plots en R+4 et R+6



- 2 immeubles reliés par **socle commun**
- Implantation offrant des failles visuelles depuis le parvis et la rue vers le **cœur d'îlot paysager**
- **Logements bi-orientés** avec balcons filants périmétriques et dernier niveau en attique
- **Parti paysager** : jardin en cœur en pelouse plantée + dalle terrasse végétalisée sur **15 % de pleine terre**
- Stationnement **semi-enterré à enterré**



Une ambition de qualité environnementale engageante



- Structure poteau / dalle **béton**, plancher prédalle béton
- Socle béton **finition polie** et menuiseries **ALU**
- Étages façades MOB + **isolant biosourcé**
- Finition bardage **bois** type panneau contreplaqué
- Balcons filants avec garde-corps déclinés **tantôt en jardinière, tantôt en serrurerie ALU**
- Menuiseries **ALU / bois**, occultations VR
- **Attiques** « maison » MOB
- Finitions de **teintes claires**





3 immeubles plots en R+4 et R+5

- Implantation des **plots offrant des porosités** et vues entre rue/parc/pigeonnier/mail
- **Parti paysager** : haie existante préservée en cœur d'îlot + jardin sur dalle pour porter
- **Part de pleine terre : 47 %**
- Stationnement **enterré**
- Hauteur sous plafond de **2,70 m** pour le **brassage de l'air participant au confort d'été**



- **79 appartements collectifs du T2 au T4 dont 10 locatifs sociaux**
- **Espaces communs : salles diverses pour diversité habitants et enfants**



Une ambition de qualité environnementale engageante



- **Structure poteau/dalle** + panneaux **béton** de bois préfabriqués **bas carbone**
- Finition **parements enduits, briques et galets**
- Socle **gabions et serrurerie**
- Menuiseries **BOIS**, occultations **BOIS**
- **Balcons périmétriques** avec garde-corps serrurerie et verre
- Toitures : **terrasses accessibles ou végétalisées**
- Emploi de **matériaux géosourcés et procédés innovants**





**68 appartements collectifs
dont 17 intermédiaires**



3 immeubles en R+4 à R+6

- **Implantation en U** ouvert sur le bassin public
- Un **cœur ilot** + noue paysagère en limite sud
- **Parti paysager** : jardin de pleine terre + jardin sur dalle pour permaculture
- **Part de pleine terre : 25 %**
- Stationnement **semi-enterré**

Une ambition de qualité environnementale engageante

- Structure poteau/dalle béton **bas carbone**, rends en Brique de Terre Crue
- **Façades MOB** (isolant bio sourcé), socle gabions de pierre calcaire
- Finition parement bardage bois
- Menuiseries **bois**, occultations **PVC**
- **Loggias** périmétriques
- **Garde-corps** serrurerie
- **Toitures : terrasses végétalisées**



Immeuble en R+7

- **Parti paysager** prolongeant les plantations existantes (bosquet sud) et à venir (bassin)
- Cœur d'îlot proposant une **pépinière collective**
- **Part de pleine terre : 38,4 %**

- **44 appartements collectifs et intermédiaires, locatifs sociaux**
- **Chaque logement bi-orienté ou traversant dispose d'un balcon/loggia à géométrie variable, d'un cellier**



Une ambition de qualité environnementale engageante

- Poteau poutre **béton**
- Garde-corps béton peint en blanc avec **jardinières pour végétalisation**
- Socle/parement brique orangée
- Toit terrasse avec **jardinière périmétrique** + treille pour « **couronnement végétal** »
- **Toitures basses végétalisées**

LOT S23 « Natura »

Maître d'ouvrage : PREMIUM

Maître d'œuvre : architectes Betillon&Freyermuth / Pinedo Architecture & Urbanisme



Ce programme vise de nombreuses certifications comme la démarche BDO (Bâtiment Durable Occitanie) ou le NOWATT avec le soutien de la région Occitanie ; et labels comme le HQE niveau Excellence ou le E+C- niveau E3C2.



Une ambition de qualité environnementale engageante

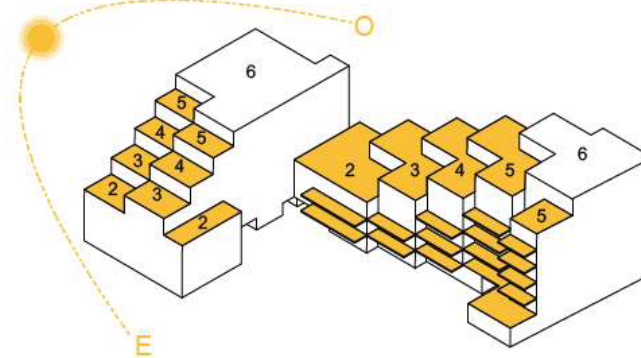
- Habitat collectif – 100 logements, secteur libre
- 95 appartements collectifs et 5 appartements sur les toits



- Structure poteau poutre, planchers béton **bas carbone**
- Façades **en caissons préfabriqués bois / isolant paille**
- **Bardage extérieur** bois brûlé non traité
- Loggia périmétrique avec **jardinières en terre cuite** et stores de protection
- **Finitions intérieures bois**
- **Menuiseries mixte bois / aluminium**
- **Cloisons** : isolant acoustique mélange chanvre / lin / coton
- **Peinture écologique** à base d'algue

Habitat collectif, 80 appartements collectifs

- Logements bénéficiant de **terrasses généreuses** (de 20 m² à 30/40 m²)
- **Végétalisation** des terrasses en gradins, bacs plantés sur les terrasses
- Cœur d'îlot largement **végétalisé**, propice au **développement de la biodiversité**
- **Gamme de logements variée** : 23 T2, 8 T3 petits, 41 T3 grands, 8 T4
- **Plusieurs locaux vélos** sécurisés
- logements à prix maîtrisés et prix abordables permettant de **cibler des propriétaires occupants**.



Une ambition de qualité environnementale engageante

CERQUAL
QUALITEL CERTIFICATION



biodiversity



Certification NF Habitat niveau Excellent et de label E+C-, **niveau Energie 2 et Carbone 2** atteint sur deux bâtiments et E2C1 sur les bâtiments A, C et D.



Mise en œuvre de ce **projet innovant** hybride bois-béton issu d'un procédé de préfabrication unique qui a été conçu spécifiquement pour ce projet. **Les murs préfabriqués à ossature légère en bois** sont produits en sections correspondant à la hauteur totale de l'étage qu'ils composent, avec toutes les ouvertures de dimensions adéquates pour accueillir les portes et les fenêtres.

Une ambition de qualité environnementale engageante

- **Matériaux biosourcés**
- **Préfabrication, conception hybride bois/béton**
- **Conception bioclimatique** et travail sur les **orientations**, faisant le choix d'implanter cinq « pavillons » de part et d'autre d'un grand jardin, en décalant chacun de façon subtile pour que chaque logement bénéficie du plus d'ensoleillement.
- **Cœur d'îlot végétalisé** avec mise en valeur et préservation de la végétalisation existante
- **Potager et serres partagées**
- Traitement des sols perméables et **40% de plein terre**

Logements collectifs privés
122 appartements du T2 au T5

5 bâtiments de 3 à 5 étages





- **45 appartements collectifs et intermédiaires**
- **18 locatifs sociaux et 27 PSLA**

Appartements **2 à 4 pièces** s'ouvrant sur d'agréables **espaces extérieurs**

Immeubles en R+4 et R+7

- **Cœur d'îlot paysager** proposant un **jardin collectif « gourmand »** et des **jardins privatifs**
- **Part de pleine terre : 28 %**
- **Structure** poteaux poutre béton trame modulaire
- Façades pour partie à **ossature bois**
- **Parement brique sur rue**, finitions enduits sur ITE
- **Ensemble menuisé en bois**
- **Loggias et terrasses sur toits**
- Socle **brique** moucharabieh et serrurerie
- Toitures : **terrasses accessibles** platelage bois, autre **végétalisées**

Une ambition de qualité environnementale engageante



Label E3C1 (*bâtiment à énergie positive et bas carbone*) et niveau **RT 2012 -20%**

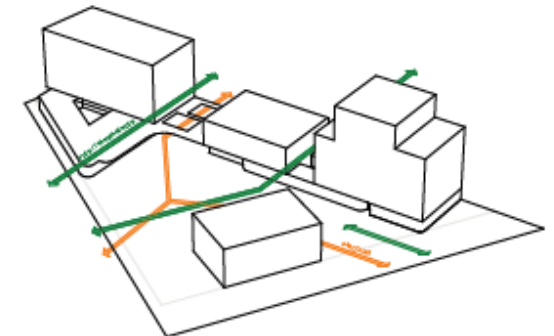


- Résidence intergénérationnelle
- Crèche associative et 99 locatifs sociaux et accession sociale pour familles, seniors et pension de famille



- **Structure** : planchers béton et maçonnerie brique
- **Façades enduites**, loggias
- **Isolant bio sourcé**, laine de bois, socle rez-de-chaussée en parement brique
- Menuiseries **BOIS** ou **PVC**, occultations PVC
- Balcons serrurerie avec **jardinières**
- **Toiture terrasse végétalisée** pour crèche
- **50 % de pleine terre**

Une ambition de qualité environnementale engageante





Une ambition de qualité environnementale engageante



- Programme mixte
- Bureaux : 2 bâtiments
- 65 logements collectifs : 2 bâtiments

- Thématique « Mixité d'usage et Ilot vert »
- Cœur ilot protégé avec vues et percées
- Rez-de-chaussée libre dédié aux services : conciergerie, pôle mobilité, salle multifonctionnelle
- Parti paysager généreux, arbres, bosquets
- Part de pleine terre 40 %
- Structure tramée Béton (bas carbone)
- Façades extérieures ensemble menuisées ALU



Effinature

Certification
de la Biodiversité



HQE
BÂTIMENT
DURABLE