



# L'Azuré

à Aytré





# L'Azuré

## un art d'habiter proche de la mer

Situé sur une ancienne friche ferroviaire le long du littoral à Aytré, à proximité de La Rochelle, l'écoquartier de Bongraine est un projet, participatif et innovant, à la fois urbain, environnemental et social.

Véritable corridor de biodiversité où la nature a repris ses droits, le site abrite un grand parc de 9 hectares, terrain de jeu favori du papillon l'azuré du serpolet et de la Fauvette.



## Un écoquartier qui valorise son environnement

Le projet de l'écoquartier se développe autour de cet espace des possibles, dans le respect de la mémoire des lieux et avec la volonté de créer une nouvelle façon d'habiter en harmonie avec la nature.



Réduire l'artificialisation des sols et créer un nouveau sol vivant en utilisant les ressources naturelles du site, favoriser la biodiversité, limité l'espace dédié à la voiture et valoriser les déplacements doux.



Ce quartier en devenir privilégie la sobriété et porte de fortes valeurs & de fortes ambitions écologiques.



L'Azuré





# L'Azuré

## Une écologie ni de contrainte ni de sélection

Bongraine, c'est un état d'esprit, un art d'habiter en communion avec les éléments qui nous entourent.



## Un projet participatif

Ce projet singulier s'est développé autour d'une démarche participative & coopérative dès la phase conception sur l'ensemble des espaces partagés ainsi que sur la personnalisation des logements.

Travailler ensemble et impliquer les habitants dans la démarche écologique, que chaque habitant soit partie prenante de son quartier.

L'idée est de créer ensemble un quartier agréable à vivre et animé favorisant le lien urbain et social.



## Un quartier habité et animé

La maison de Bongraine, tiers lieu des communs, incarnera cette convivialité entre les habitants cœur du lien social et de l'animation du quartier (fête, autopartage, jardins collectifs, coworking...).





# L'Azuré

## Un projet "Exemplaire"

Un site naturel remarquable, proche de la mer, qui jouxte La Rochelle.

Dans la lignée des ambitions de l'écoquartier, L'Azuré se veut exemplaire en termes de **performance énergétique** et ce dès la phase de conception.

D'un **niveau RE2031**, ce projet de **34 logements** sera réalisé en **construction hors site**, mode constructif responsable permettant de réduire la part des travaux sur un chantier, générer moins de déchets et donc diminuer l'empreinte carbone du bâtiment.

Dans cette même logique, les **matériaux biosourcés** seront privilégiés ainsi que le réemploi et la production de panneaux photovoltaïques.

Une construction plus responsable se positionne aujourd'hui comme un des leviers pour réduire l'impact du bâti sur l'environnement naturel

L'Azuré, une vie écologique, ponctuée de déplacements doux, de convivialité au cœur d'un site naturel remarquable, proche de la mer qui jouxte La Rochelle.

## 1<sup>ère</sup> opération Médaille d'Or Bâtiment Durable de Nouvelle Aquitaine

**L'Azuré est la 1<sup>ère</sup> opération niveau Or de Nouvelle Aquitaine avec un score de 88/90 !**

Une Médaille d'Or attribuée par la Commission d'évaluation BDNA (Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine) qui a salué la cohérence de la démarche et les innovations portées.








L'Azuré

## Le Mot des Architectes de Sathy



Le programme Azuré ou de l'îlot exemplaire sera la première construction de la nouvelle ZAC de Bongraine à Aytré. En ce sens, ce projet prend le rôle de modèle et d'image du quartier. Les ambitions architecturales se traduisent par plusieurs points: construction bois avec un remplissage innovant en paille hachée, des volumes bâtis compacts qui dialoguent avec le contexte et un travail de conception avec les futurs habitants qui donne place à un nombre important de typologies de logements.

“L'esprit Bongraine”, la collaboration et le partage sont au cœur de toutes les réflexions. Le but étant de travailler ensemble, en mêlant les acteurs de tous horizons pour créer un environnement dynamique et inclusif. Chacun est encouragé à apporter ses connaissances et son expertise, y compris les habitants eux-mêmes, afin de faire appel à l'intelligence collective.





## Les atouts du Projet

- **Petites copropriétés** : un mode de vie qui joint les qualités de l'habitation individuelle (bâtiments bas, intimité, espace) au confort du logement collectif (convivialité, services, praticité)
- **Grands logements, flexibles** : Des logements spacieux, conçus pour s'adapter aux besoins changeants des habitants. Une modularité qui permet d'optimiser l'utilisation de l'espace et de répondre aux besoins de la vie quotidienne
- **De grandes baies vitrées et fenêtres** : La luminosité est au cœur de la conception, pour offrir une abondance de lumière naturelle dans toutes les pièces.
- **Grands espaces extérieurs** : Des balcons spacieux et des jardins privatifs, permettant de profiter pleinement du plein air et de s'approprier les lieux.
- **Un grand cœur d'îlot pour tous** : Le grand cœur d'îlot est aménagé pour favoriser les rencontres et les échanges entre voisins, créant ainsi un véritable esprit de communauté au sein de la résidence.
- **Des espaces communs** : La résidence propose divers espaces communs, tel qu'une grande salle partagée, pouvant faire office de salle de réunion, de fêtes, d'ateliers... offrant des lieux de convivialité et de partage, favorisant ainsi le vivre-ensemble et la création de liens.





L'Azuré



Le programme "Engagés pour la qualité du logement de demain" est une initiative conjointe du ministère de la Culture et du ministre chargé du Logement. Son objectif est de développer une série d'actions visant à expérimenter des solutions abordables en conciliant :

- La qualité de vie dans les logements,
- La sobriété écologique, notamment en termes d'énergie et de foncier,
- La qualité architecturale, urbaine et patrimoniale.



**34** logements

**T2**  
de 46 m<sup>2</sup>



**T3**  
de 66 m<sup>2</sup>



**T4**  
de 84 m<sup>2</sup>



**T5**  
de 96 m<sup>2</sup>



# La Rochelle

-  Commerce
-  Boulangerie
-  Poste
-  Pharmacie
-  Médecin
-  Laboratoire
-  Etablissement scolaire
-  Crèche
-  Complexe sportif
-  Commissariat
-  Presse
-  Port





# Le charme du littoral & le dynamisme de la ville

## Embarquez pour La Rochelle !

Profitez d'un air de vacances toute l'année : par sa position géographique, la « Porte Océane » fait partie des villes de France qui bénéficient le plus d'ensoleillement pendant les quatre saisons de l'année !

Profitez de la qualité de vie rochelaise et rejoignez la plage en sortant du travail ! La Rochelle n'est pas une station balnéaire qui ne vit que l'été ! La ville accueille des événements et des animations dans une ambiance festive toute l'année : commerces, bars, restaurants, festivals... Faites le plein d'activités été comme hiver !







# L'Azuré



# CISN

14 boulevard des Anglais - Nantes  
nantes@groupecisn.fr  
cisn-immobilier.fr

| 02 40 40 25 00 |