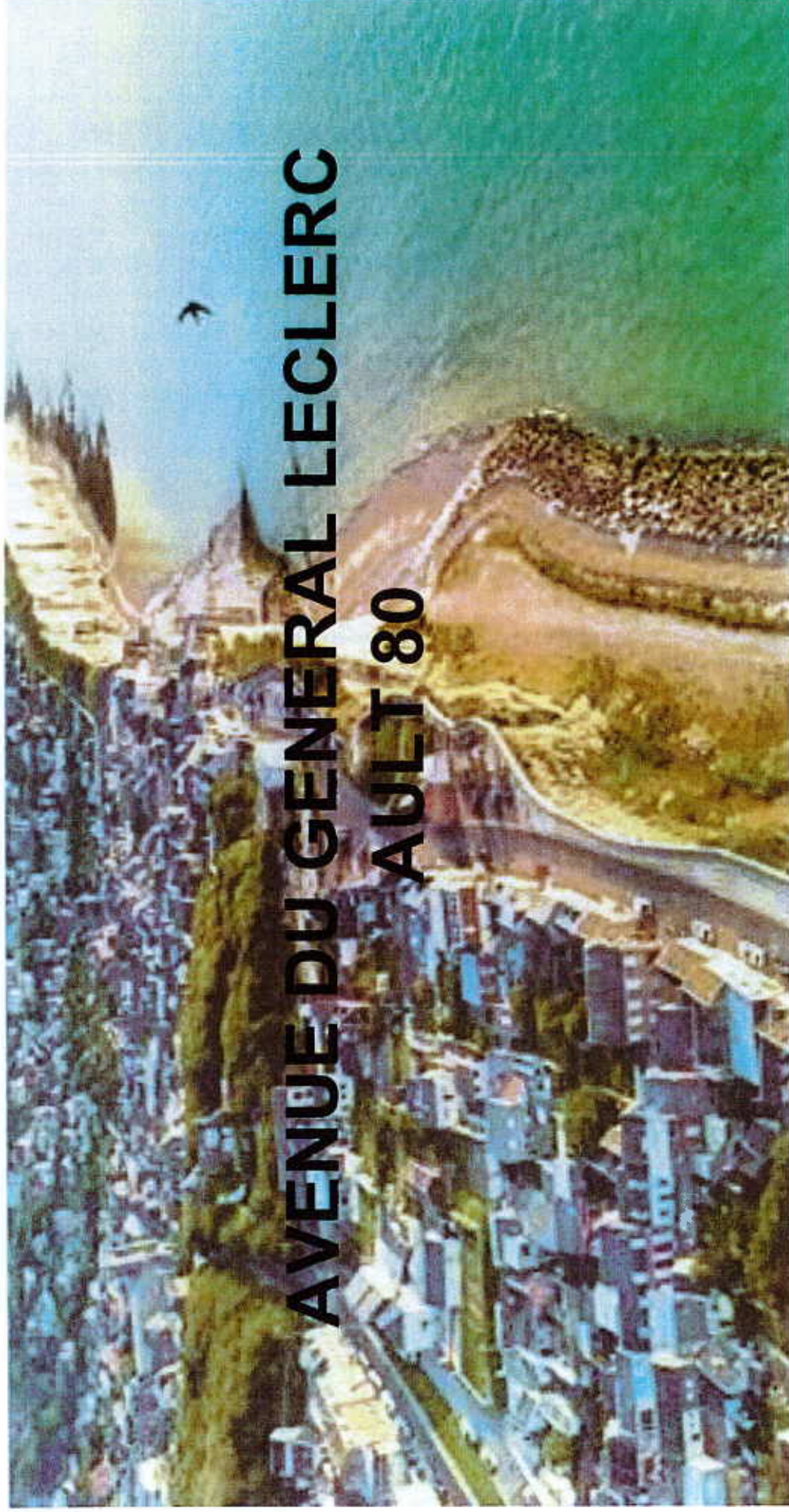


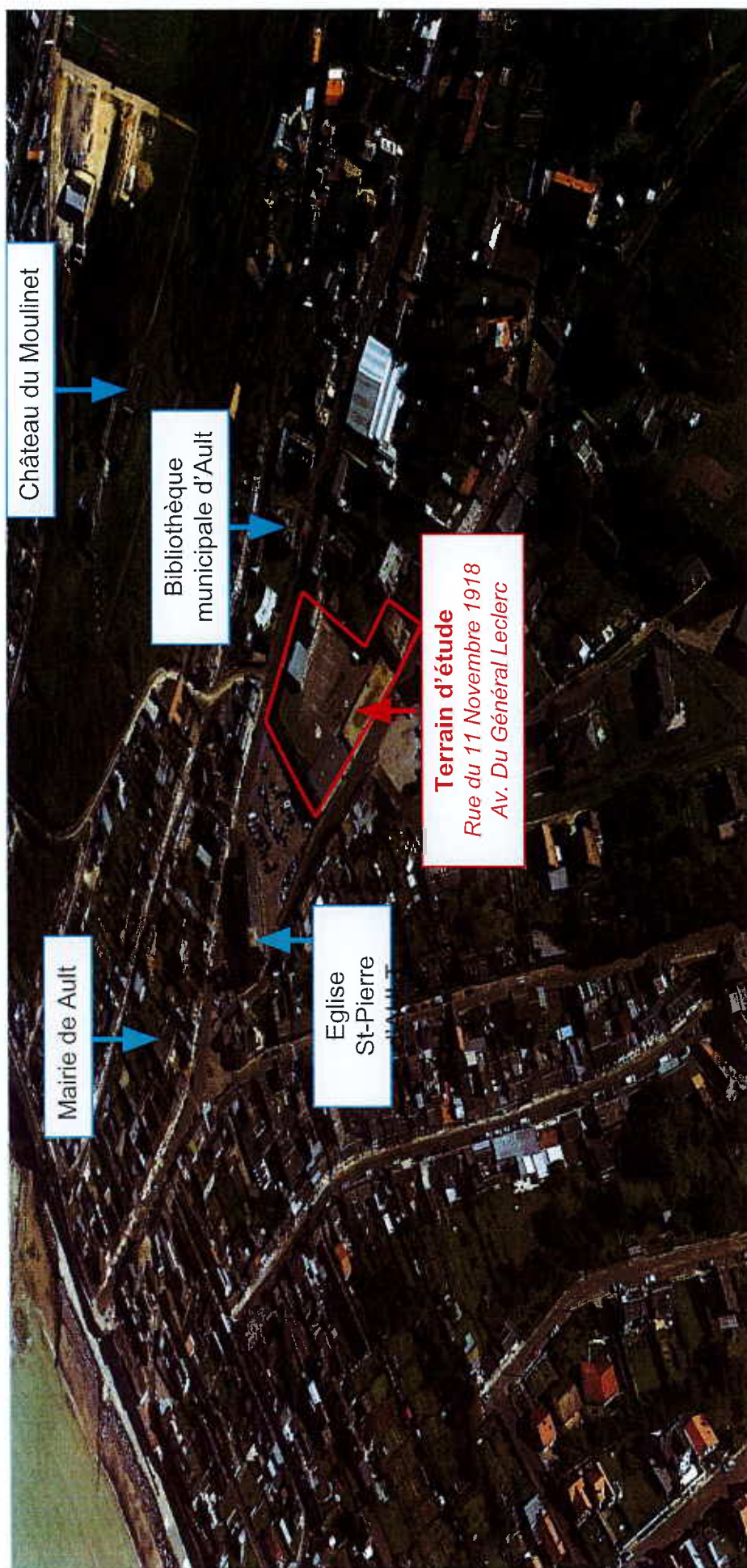
ETUDE DE FAISABILITE

AVENUE DU GENERAL LECLERC AULT 80



18 octobre 2025

Vue aérienne du terrain



Vue aérienne du terrain



Parcelle(s) n° : 000 AD 368, 000 AD 147

Surface du terrain : +/- 3806 m²

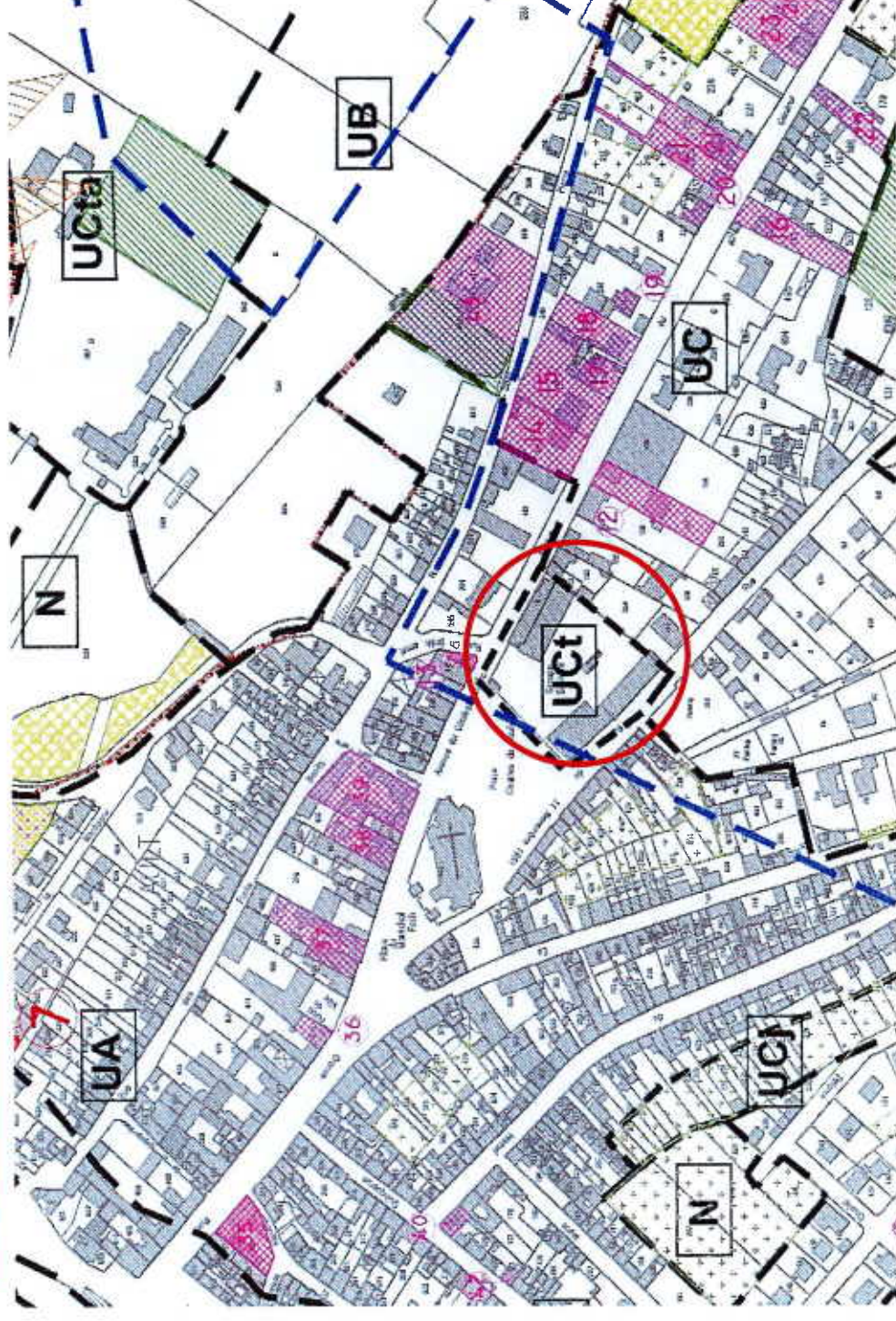
Date des documents :

PLU communal du 07/04/2017

PLU en cours de révision,



Plan Local d'Urbanisme



PLU:

Le site se trouve en zone UCt du PLU en vigueur.

- Le projet présenté ci-après est conforme au règlement de la zone UA (PLU 2017)

Contraintes site:

- Le site est soumis à la loi littorale
- Le site est en zone ABF
- Le site représente un dénivelé important

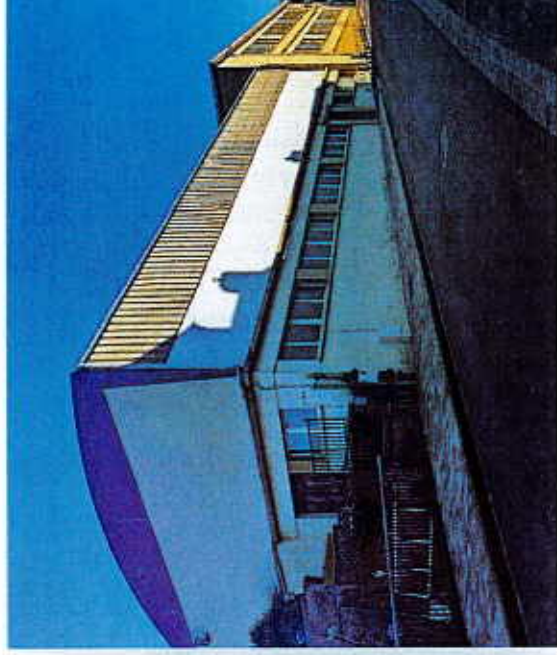
Vue aérienne du terrain / Abords immédiats



EIFFAGE
IMMOBILIER



Vue aérienne du terrain / Abords immédiats



3 CONSTATS, UNE RÉPONSE ADAPTÉE

Le vieillissement
de la population

La baisse du
pouvoir
d'achat

L'isolement



Un dispositif d'habitat
intergénérationnel
solidaire

Cocoon'Ages®



Cocoon'Ages®

9 français sur 10 souhaitent vieillir à domicile

7 millions de personnes se trouvent en situation d'isolement en 2022, soit 14% des français.

L'INSEE prévoit 20 millions de français de + de 60 ans en 2030 contre 15 millions en 2022.

LE DISPOSITIF COCOON'ÂGES

Un dispositif d'habitat intergénérationnel et solidaire



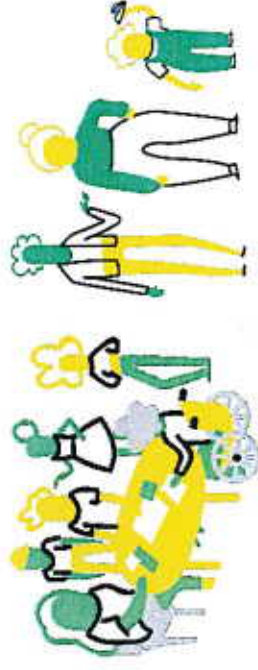
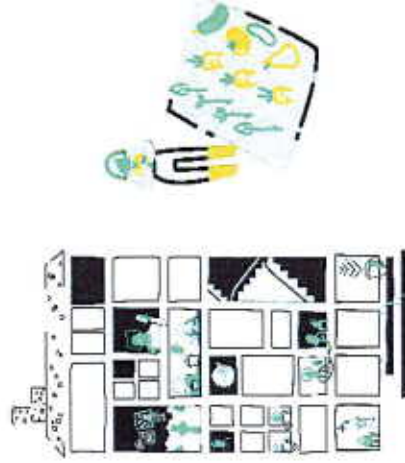
réciprocité

Une architecture adaptée et des espaces partagés

Un accompagnement humain

Pour bien vivre et bien vieillir

Pour favoriser le lien social, les échanges de services, la solidarité



L'ACCOMPAGNEMENT HUMAIN PAR RÉCIPRO-CITÉ



Assistance à Maîtrise d'Usage

Gestion Animation



NOTRE ENGAGEMENT : L'INTERGÉNÉRATIONNEL



**Adapter l'habitat pour
des logements évolutifs
au fur et à mesure du
vieillessement**



**Lutter contre
l'isolement grâce à la
solidarité de voisinage**



**Prévenir la dépendance
des seniors grâce à un
professionnel et un
réseau de partenaires
qualifiés**



**Contribuer à la cohésion
sociale grâce aux liens
de partage entre
générations**

https://youtu.be/pzIEMdcb-aU?si=Mq69DEPp03_SLoLt

LA GESTION-ANIMATION



- ✓ Animer la mixité sociale et générationnelle au sein de la résidence en favorisant des relations apaisées entre voisins ;
- ✓ Veiller aux fragilités et accompagner la solidarité de voisinage ;
- ✓ Participer à l'amélioration du cadre de vie ;
- ✓ Ancrer le projet dans son territoire en impliquant les acteurs locaux ;
- ✓ Encourager et accompagner les initiatives citoyennes

LA MAISON
des
projets



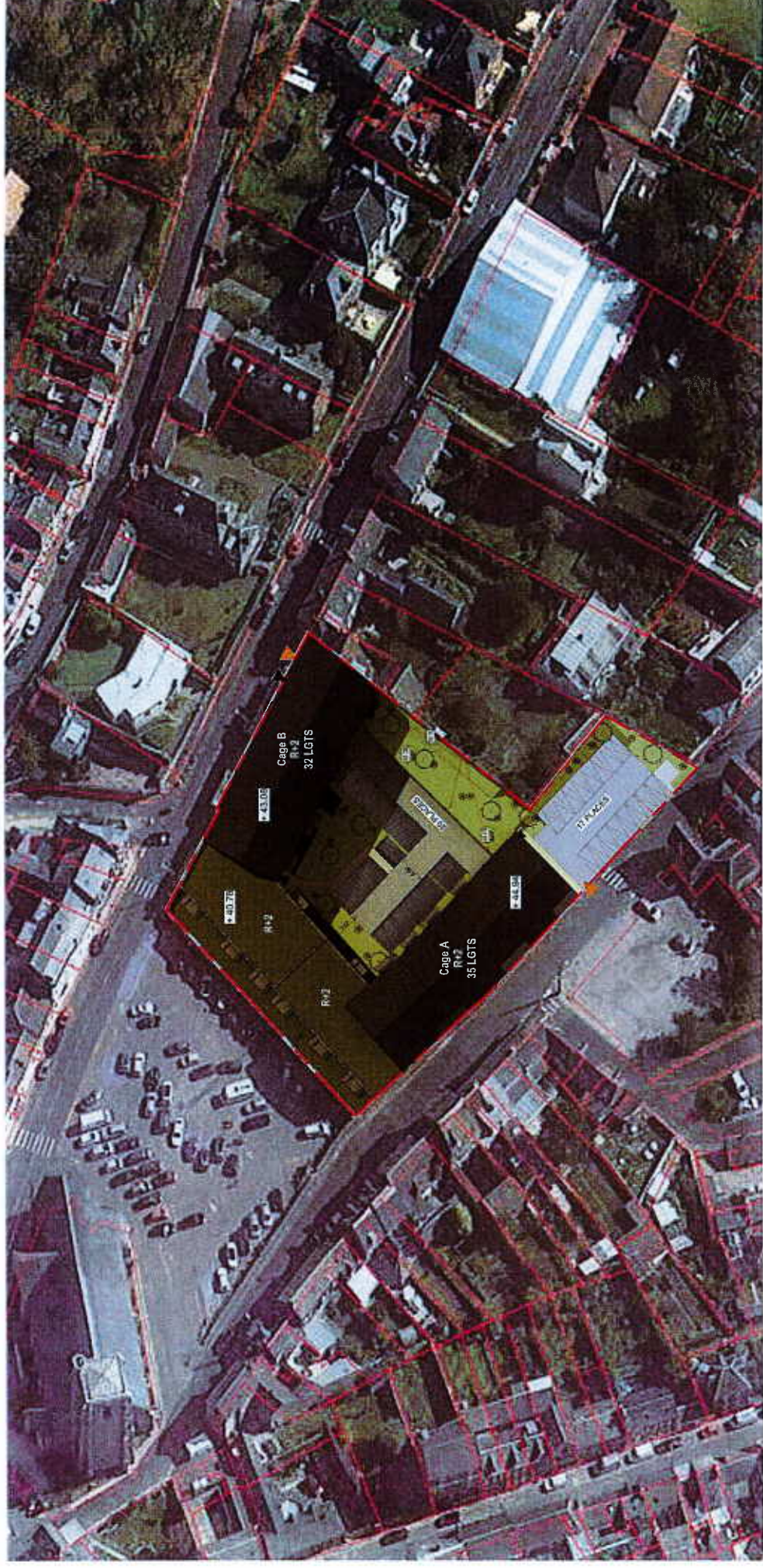
LA MAISON DES PROJETS et les ESPACES EXTERIEURS

Des espaces partagés favorisant la convivialité et la rencontre



Plan masse du projet

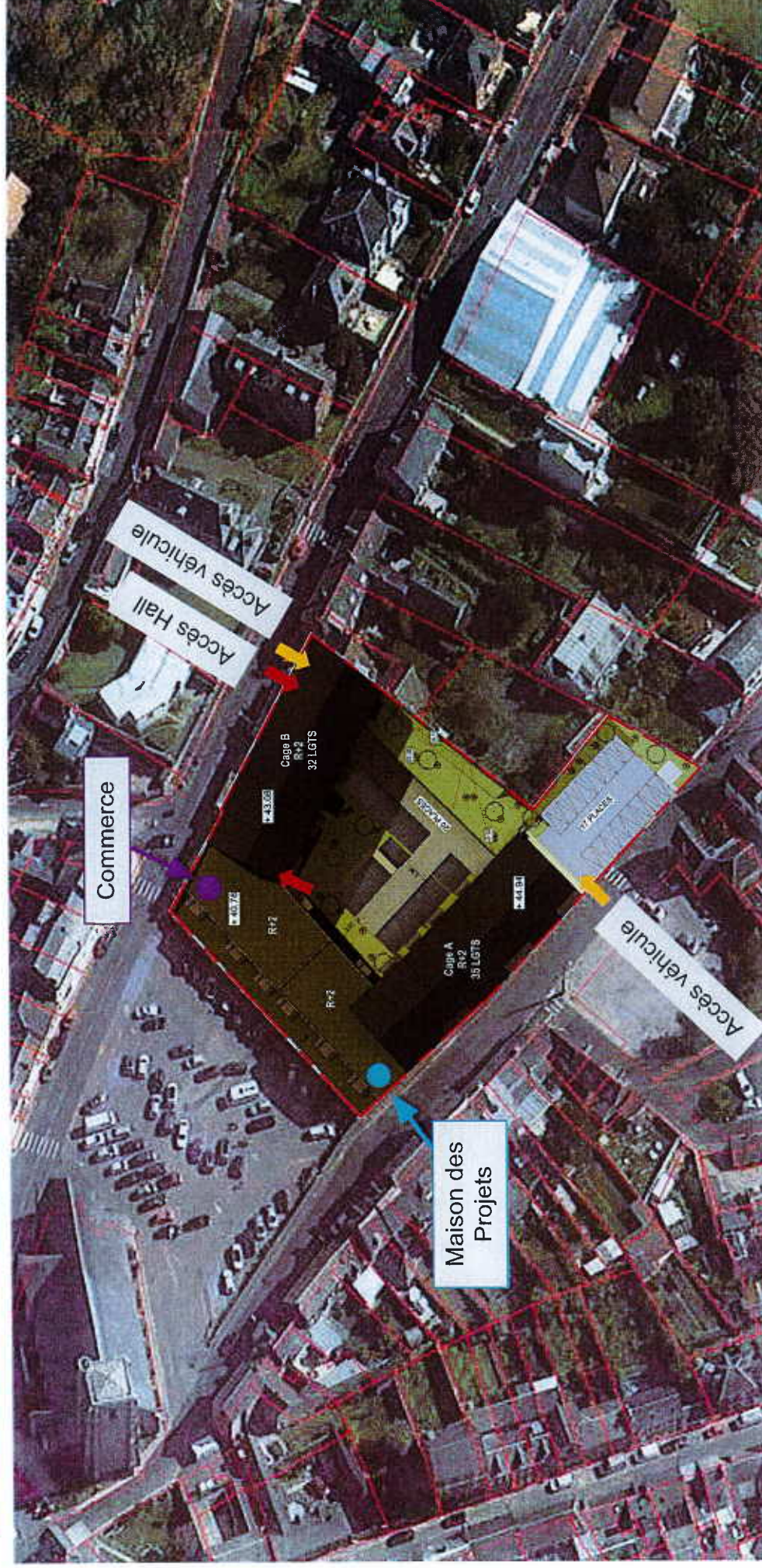
Résidence Cocoon'ages avec une maison des projets et des commerces



EIFFAGE
IMMOBILIER

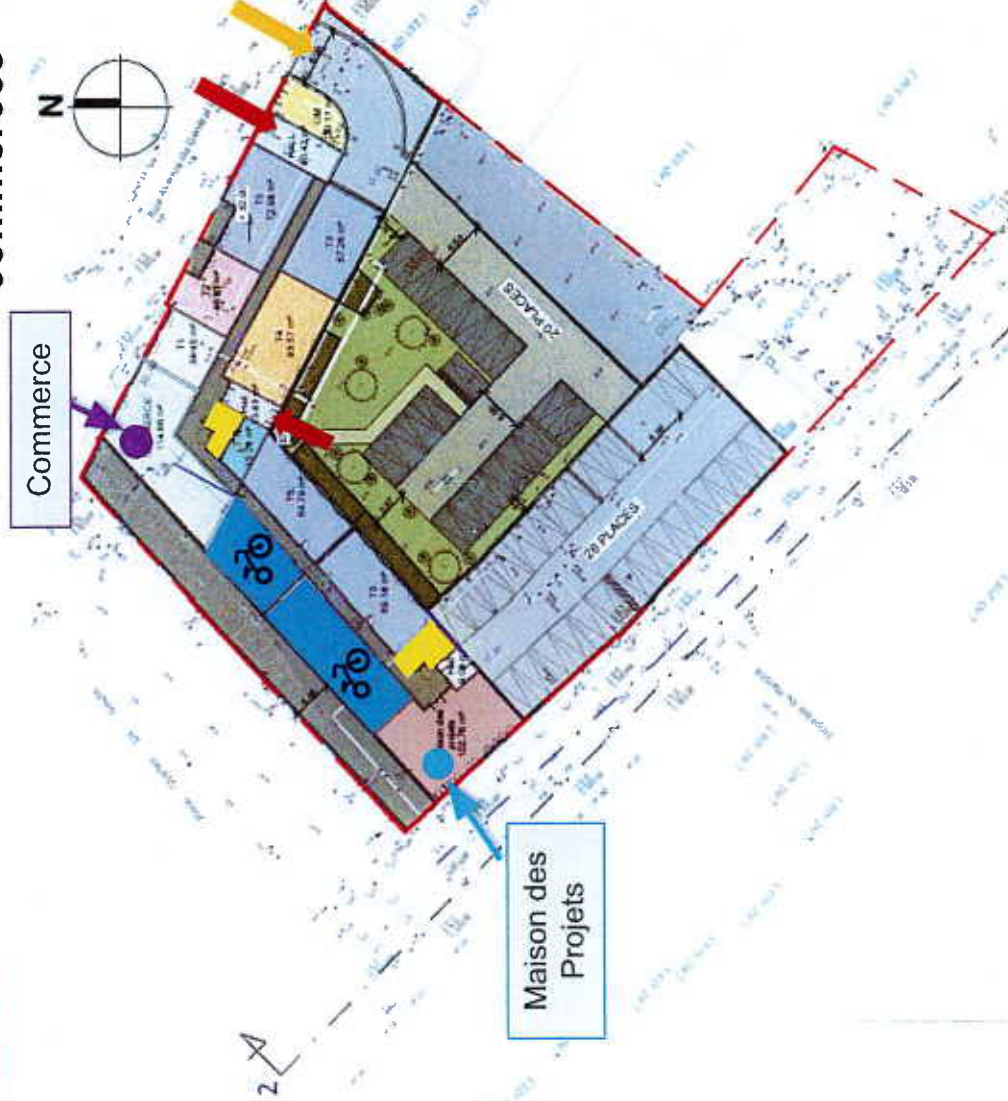
Plan masse du projet

Résidence Cocoon'ages avec une maison des projets et des commerces



Plan RDC du projet

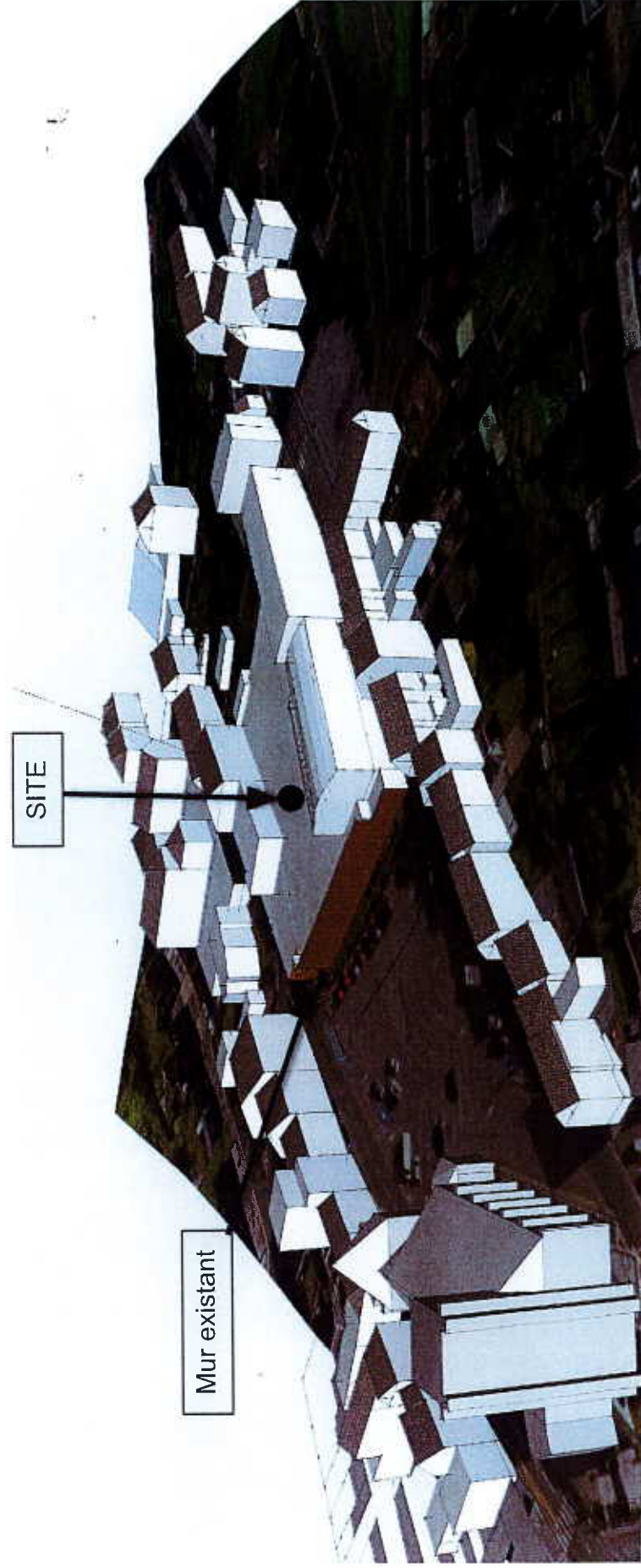
Résidence Cocoon'ages avec une maison des projets et des commerces



Vue insertion du projet

Rue du 11 Novembre 1918

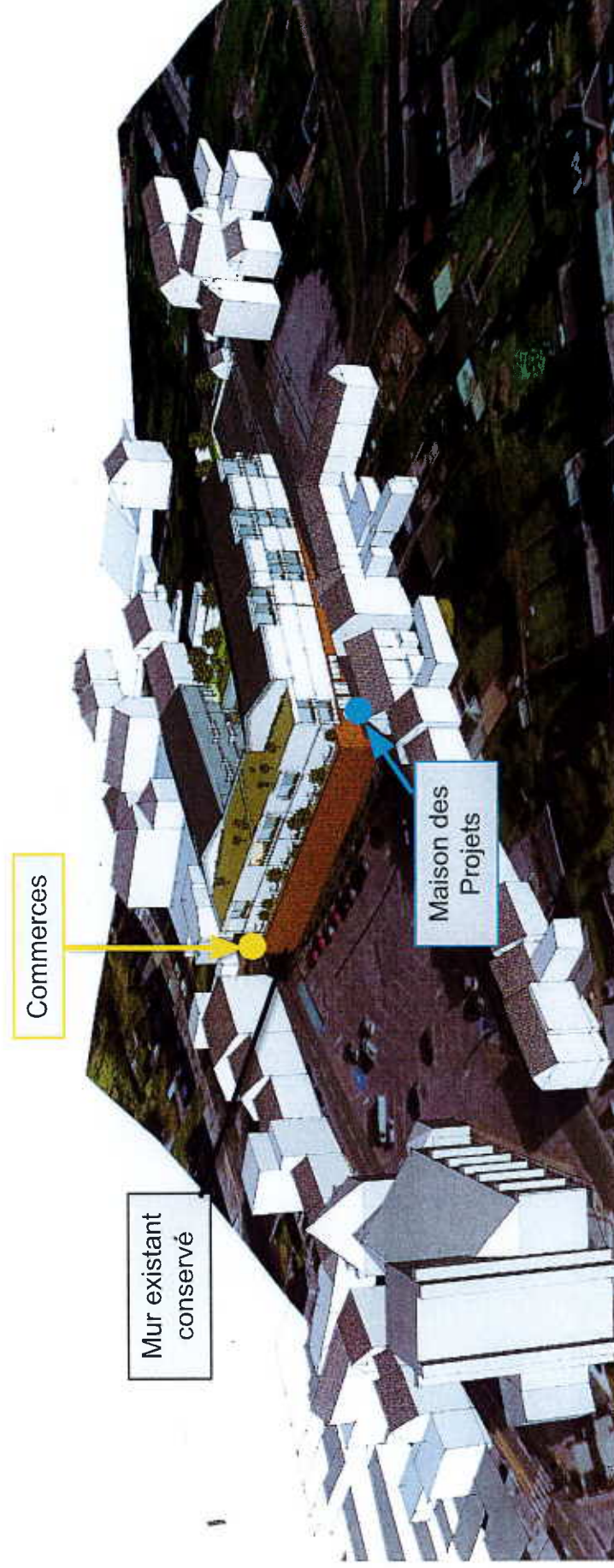
Existant



Vue insertion du projet

Rue du 11 Novembre 1918

Projet



Vue insertion du projet

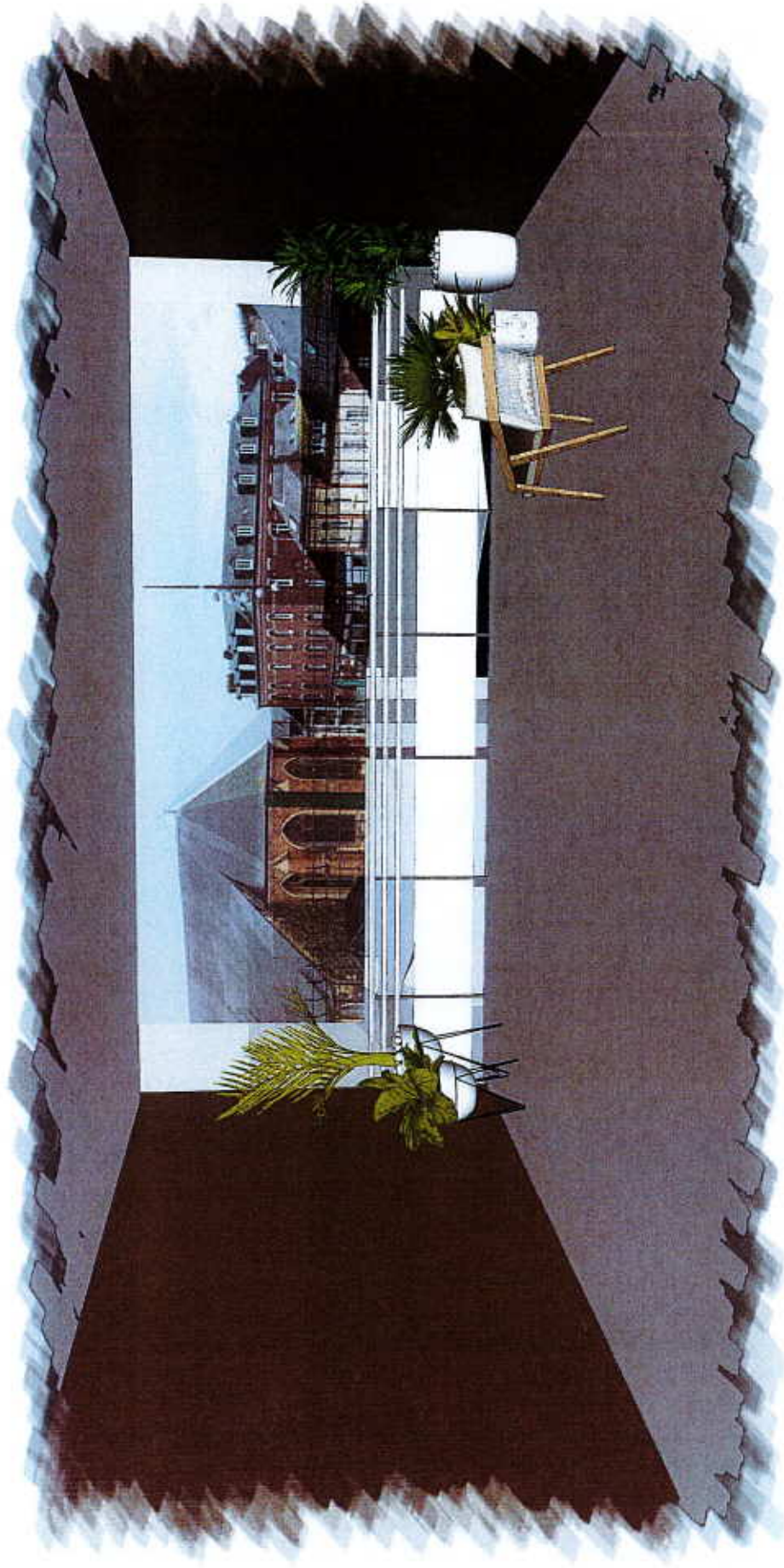
Avenue du Général Leclerc



EIFFAGE
IMMOBILIER

Vue insertion du projet

Vue depuis un logement_ Vers l'Eglise



EIFFAGE
IMMOBILIER

Images de références

Hypothèses de matérialité



Travail de la brique en RDC
Continuité **mur existant**



Brique / Plaque



Ardoise



Tuile

Enduit blanc/
coloré

✓ Des matériaux **s'intégrant** dans le
contexte architectural **existant**

Volet Développement Durable

Recyclage foncier

Un projet qui ne consomme pas de nouveaux espaces agricoles conformément à la

loi ZAN

Le vivant au cœur du projet

Installer un jardin à voir et à partager pour une biodiversité retrouvée

Renforcer le commerce local

L'installation de familles dans ce lieu, en plein de cœur de ville constitue un pouton pour le commerce local.

Désartificialisation des sols

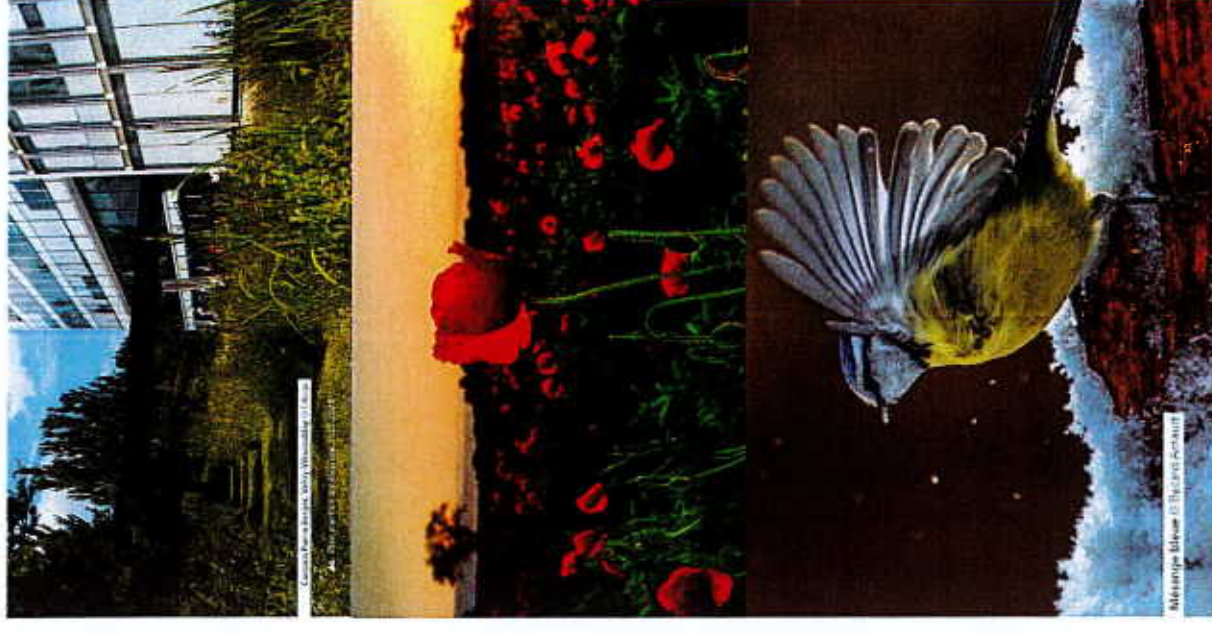
Passer du minéral au végétal sur une surface de 1000 m²

Une construction bas carbone

Utilisation d'un béton bas carbone et analyse du cycle de vie de tous les matériaux pour contribuer efficacement à lutte contre le changement climatique

Un projet à haute valeur ajoutée sur le plan sociétal

Au-delà de la mixité sociale encouragée par le projet, ce dernier va contribuer largement à la vie de la cité en ouvrant un espace de dialogue tourné vers la ville et ses habitants



MERCI

