

# LA NEWSLETTER #122

## RÉSIDENCE NATURA, SAINT-MARTIN-DU-TOUCH, TOULOUSE (31)

Réalisée sous maîtrise d'ouvrage Premium Promotion et conçue par les agences Bétillon & Freyermuth Architectes et Pinedo architecte, la résidence Natura est en chantier sur le nouveau quartier de Saint-Martin-du-Touch. L'intention architecturale se caractérise notamment par une solution constructive innovante en matière de matériau biosourcé (mur à remplissage paille) et une volonté d'offrir un espace à vivre généreux. Un challenge tenu grâce à une relation très qualitative entre tous les acteurs associés – maître d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises – comme ont pu le constater les adhérents d'AMO-OMP en visite in situ le 17 février 2023.



Le programme Natura prend place au sein du nouveau quartier de Saint-Martin-du-Touch, en lisière du mail traversant jusqu'à la halte TER et du grand jardin central qui va irriguer le quartier. Prévue pour être livrée en fin 2023, c'est une opération qui répond au reprofilage, sous la direction de l'aménageur métropolitain Oppidea, d'une ZAC lancée au début des années 1990, sur une vaste zone de 160 hectares entre Toulouse/Saint-Martin-du-Touch et Colomiers, de part et d'autre de la rocade Arc-en-Ciel et en connexion aux deux haltes des trains express régionaux de la ligne Auch-Colomiers/desserte Tisséo Ligne C.

Le profil de la résidence (gauche);  
position dans la ZAC (centre);  
au contact du parc central du quartier  
(droite).

### DE LA ZONE D'ACTIVITÉS À LA ZAC DE HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

« À l'origine, il s'agissait surtout d'accueillir de l'activité, en lien direct avec le développement de l'aéronautique. Ce qu'on appelle le "secteur ancien" a ainsi vu émerger des immeubles et bureaux. En 2015-2016, une inflexion a été donnée en vue de générer plus de mixité fonctionnelle et sociale » [Hélène Vandembavière, responsable d'opérations Oppidea]. Le profil de réaménagement est esquissé par les architectes urbanistes de FHY, associés aux paysagistes de Cot et au bureau d'études Arcadis. Plus particulièrement aux Ramassiers, les immeubles d'activités s'insèrent dans un nouveau quartier associant le logement, le commerce, distribués autour d'équipements et d'espaces publics nouveaux.

**« Ce qu'on appelle le "secteur ancien" a ainsi vu émerger des immeubles et bureaux. En 2015-2016, une inflexion a été donnée en vue de générer plus de mixité fonctionnelle et sociale »**  
[Hélène Vandembavière]



À Saint-Martin-du Touch, l’accent est plus mis sur le logement, l’accroche à un paysage plus agreste, au noyau villageois et au parc des berges du Touch tout proches. L’immobilier de bureau et d’activités offre l’opportunité de faire écran rapport à la rocade. Les premiers habitants s’y installent en 2017, bénéficiant dès 2018 d’une école publique (Fleurance). À terme, le quartier devrait offrir 1 700 logements, des services tertiaires et commerces, d’autres équipements publics. Ici encore, une inflexion forte a été donnée en matière environnementale et paysagère : constructions orientées sobriété énergétique ; végétalisation d’ampleur — 7 ha d’espaces naturels, entre grand parc central, voiries, îlots ; réduction de l’empreinte de la voiture avec la création d’un parking mutualisé ; travail soigné sur le mail ; parc en belvédère sur les voies de circulation. Au niveau de « *l’attribution des îlots, l’innovation est privilégiée par rapport à la concurrence sur le prix ou la capacité des terrains* » [Hélène Vandembavière]. Ce volontarisme est attesté, en 2021, par l’obtention de la certification HQE Aménagement durable.

### UN PROJET EXEMPLAIRE EN MATIÈRE DE « BIOSOURCÉ »

Attribué à Premium Promotion (MO) en équipe avec les agences d’architecture **Bétilon & Freyermuth Architectes** (Toulouse), **Pinedo Architectes** (Bordeaux), l’îlot S23 illustre la thématique « matériaux biosourcés » posée par l’aménageur. Récompensée par le prix du Jury aux **Pyramides d’Argent 2022**, labellisée **Bâtiments Durables Occitanie Médaille d’argent**, l’opération a été soutenue par la région dans le cadre du programme **NoWatt**. « *Nous avons pu bénéficier d’un financement public important, et j’en remercie la Région, sans lequel nous n’aurions pas pu aller aussi loin. Il y a de l’innovation. Mais il y a aussi, une réflexion sur la question de faire du logement différemment, d’offrir de la place à l’habitant* » [Yannick Dayre, directeur agence Occitanie, Premium Promotion].

Le projet se caractérise par l’option innovante de « *faire le choix de la paille comme élément de remplissage des murs. C’est un matériau très performant pour l’isolation et vertueux pour l’environnement. Il faut imaginer la métaphore de l’oiseau qui fait son nid. C’est elle qui a guidé nos choix techniques* » [Jairo Pinedo, architecte, Pinedo Architectes]. Dans la même logique de faire référence en matière d’usage de matériaux biosourcés, « *Nous avons prévu de coupler la paille et un bardage en bois brûlé sombre. Mais, pour des questions de réglementation anti incendie, il a fallu y renoncer. Construire un bâtiment bas carbone, c’est aussi une histoire de compromis et nous avons donc opté pour un bardage extérieur métallique noir, certes moins vertueux que le bois, mais les bardages sont réalisés avec des feuilles métalliques très fines et cela préserve le bilan carbone* » [Raphaël Bétilon, architecte, Bétilon et Freyermuth Architectes]. Autre point clé : l’importance accordée aux espaces végétalisés, à travers la consolidation et l’extension d’un jardin préexistant, doublé de jardinières positionnées en rez-de-chaussée dans chaque unité résidentielle et de la pose de bacs pour potagers et de serres en toiture. Alimentée par chaufferie bois et panneaux photovoltaïques, la résidence est par ailleurs libérée de l’empreinte de la voiture en surface.

### FICHE TECHNIQUE

#### NATURA, SAINT-MARTIN DU TOUCH/TOULOUSE

- **Nature** : construction de 104 logements avec haute performance énergétique (BDO niveau argent ; niveau E+C- : E3C2 ; NF Habitat HQE 8 étoiles)
- **Livraison** : 2023
- **Maîtrise d’ouvrage** : Premium Promotion
- **Maîtrise d’œuvre** : Pinedo Architectes/Bétilon & Freyermuth Architectes (architectes) ; Gaujard Technologie Scop (bet, structure paille/bois), 3J Technologies (bet, structure), Ecozimut (bet fluides, thermique, environnement), Terre au Ciel (bet paysage, agriculture urbaine), Alpes Contrôle (bet contrôle).
- **Surface (SHAB)** : 6 341 m<sup>2</sup>
- **Montant d’opération** : 13,5 M€ (HT), dont 811 000 € de subvention Région Occitanie.

Détails : le système de mur à remplissage paille (gauche) ; une jardinière individualisée par appartement double le principe du parc intérieur, et un store opaque protège du regard extérieur sans altérer la luminosité intérieure (droite).

**« Nous avons pu bénéficier d’un financement public important (...) sans lequel nous n’aurions pas pu aller aussi loin. Il y a de l’innovation. Mais il y a aussi, une réflexion sur la question de faire du logement différemment, d’offrir de la place à l’habitant »**  
[Yannick Dayre]

**« Faire le choix de la paille comme élément de remplissage des murs. C’est un matériau très performant pour l’isolation et vertueux pour l’environnement »**  
[Jairo Pinedo]



L'inscription dans un cadre bucolique (gauche) ; acteurs du projet (droite), avec de gauche à droite : Raphaël Bétillon, Yannick Dayre, Jairo Pinedo, Hélène Vandenvavière

### DES TERRASSES AMPLES, ACCESSIBLES DEPUIS CHAQUE PIÈCE DE L'UNITÉ D'HABITAT

Regroupant 104 unités (de format T2 à T5), dont un appartement polyvalent pouvant servir de chambre d'hôtes, de lieu d'échanges, de salle commune ou de télétravail, l'ensemble se distribue sur 4 bâtiments de niveau R+3 à R+5, avec villas sur le toit. L'autre axe majeur de l'intention architecturale « *élaborée vraiment en commun, en laissant de côté nos écritures architecturales originales* » [Raphaël Bétillon] par les deux agences en accord avec le maître d'ouvrage, est de proposer un espace de vie très qualitatif. Elle se matérialise par des terrasses amples (27 à 28 m<sup>2</sup>) accessibles depuis chaque pièce de l'unité d'habitat, des coursives suffisamment larges pour servir d'espaces de rencontres, des terrasses habitées, tandis qu'un système de store en toile opaque préserve l'intimité sans altérer la luminosité intérieure dans chaque unité.

1) Visite commentée par : Hélène Vandenvavière [responsable d'opération Oppidea] ; Yannick Dayre [directeur agence Occitanie, Premium Promotion] ; Jairo Pinedo [architecte, Pinedo Architectes] ; Raphaël Bétillon (Bétillon et Freyermuth Architectes)

**« Nous avons prévu de coupler la paille et un bardage en bois brûlé sombre. Mais, pour des questions de réglementation anti-incendie, il a fallu y renoncer. On a donc opté pour un bardage extérieur métallique spécifique : il a un bon bilan carbone »**

**[Raphaël Bétillon]**

## Infos-Infos-Infos-Infos-Infos

À consulter également sur <https://www.amooccitaniepidpyrenees.com>

### AGENDA

- **Afterwork AMO OMP** « L'architecture bioclimatique aujourd'hui : confort, usages et systèmes » (thème : La structure) – **mardi 7 mars 2023**
- **Visite**, La politique de la ville, Cité Blanche, les Izards, Toulouse, **jeudi 16 mars 2023**

**« La Newsletter » est éditée par :**  
l'AMO Occitanie-Midi-Pyrénées.  
**Directeur de la publication**  
Élodie Bousquet  
**Rédaction**  
Lexies  
**Crédits photographiques**  
Premium Promotion ; Oppidea ; DR.  
**Conception et réalisation**  
Lexies - 05 61 20 36 37