



LEVANA GARDEN

• NÎMES - PUIITS DE ROULLE •

LA NATURE EN HÉRITAGE



LEVANA GARDEN

La nature en héritage ●

À l'origine, Levana est une déesse romaine impliquée dans les rituels de la naissance qui symbolise l'avenir et le renouveau.

Un nom porteur de sens pour un programme durable situé dans un écoquartier novateur avec l'ambition de concevoir et réaliser l'habitat de demain, innovant et écologiquement responsable.

Si vous recherchez l'esprit d'un lieu dans lequel vos aspirations d'élégance, d'intimité et de nature puissent prendre forme, LEVANA GARDEN est votre nouvelle adresse. C'est la promesse de jours heureux et d'un avenir radieux.

Sommaire ●

PAGE	04	• Nîmes, vibrante, éblouissante et généreuse
PAGE	06	• ZAC Puits de Roulle, un quartier durable qui conjugue respect du patrimoine et de l'environnement
PAGE	08	• Une nouvelle expérience de vie, une nouvelle expérience de ville
PAGE	11	• Échos naturels : Le manifeste de l'architecte
PAGE	12	• Une nature omniprésente
PAGE	14	• Des terrasses ouvertes sur la nature qui vous entoure
PAGE	16	• Un lieu de vie confortable et durable
PAGE	17	• Un nouvel art d'habiter, rare, dans le plus grand respect de l'environnement
PAGE	18	• Grandissons le futur





Vibrante, éblouissante et généreuse ●

Nîmes est une ville attractive qui a su concilier développement urbain et économique tout en conservant ses charmes et ses traditions. Dynamique, elle propose un éventail d'activités grâce à ses nombreux équipements culturels, sportifs ou de loisirs. C'est une ville vivante, animée toute l'année grâce à une programmation festive riche, ponctuée de concerts, festivals, événements... et les incontournables ferias.

La cité romaine est aussi en plein essor, portée par de grands projets : construction du nouveau stade des Costières, réalisation du futur Palais des Congrès, création d'une nouvelle zone d'activités baptisée Magna Porta... C'est un cadre de vie privilégié pour s'épanouir au quotidien en famille ou entre amis.



**Nîmes est une ville
inspirante, festive
et férue de culture**

CHIFFRES CLÉS

- 3^{ème} ville d'Occitanie, 18^{ème} plus grande ville de France
- 262 108 habitants dans la métropole nîmoise dont 155 000 à Nîmes
- 300 jours de soleil par an
- 27 000 entreprises
- 21 parcs d'activités et 20 ha de terrains d'activités
- 14 700 étudiants (nombreux établissements supérieurs comme Universités, École d'Ingénieur, IUT, Faculté de Médecine, École Supérieure des Beaux-Arts...)
- 365 ha de patrimoine végétal (squares, Jardins de la Fontaine...) et 4^{ème} fleur au label des Villes et Villages Fleuris
- 481 équipements sportifs publics et privés (complexes sportifs, stades, piscines, 2 golfs...)

ACCÈS

- Par la route : desservie par l'A9 et l'A54, Nîmes est à 25 min de Montpellier, 1h30 de Marseille et d'Aix-en-Provence, 2h30 de Lyon, 3h de Nice et Toulouse
- En train : 2 gares TGV dont une à 5 min à pied des Arènes : 1h de Marseille, 1h20 de Lyon, 2h50 de Paris, 3h40 de Barcelone, 5h de Bruxelles
- L'aéroport de Nîmes-Alès-Camargue-Cévennes est à 15 km du centre-ville et propose des vols directs pour Bruxelles, Londres, Dublin, Édimbourg, Fès, Marrakech

ZAC du Puits de Roule, un quartier durable qui conjugue respect du patrimoine et de l'environnement ●

La ZAC du Puits de Roule est une zone de 6,5 ha située à l'ouest de Nîmes, sur une pente culminante, avec une vue remarquable sur la ville. Autrefois peuplée de petits mazets et de clapas, une nouvelle vision de l'habitat prend forme ici, respectueuse de l'environnement et du patrimoine. Labellisé Quartier Durable Occitanie (QDO), cet écoquartier innovant accueillera 150 logements et se composera de petits collectifs et de maisons individuelles. Tous auront comme point commun de favoriser la mise en valeur paysagère des lieux en laissant une large place aux clairières et aux espaces de respiration.

- 1 Résidence Levana Garden
- 2 Route de Sauve et son quartier résidentiel préservé
- 3 Tour Magne
- 4 Jardins de la Fontaine
- 5 Arènes
- 6 Gare Nîmes centre



L'EXPRESSION DE TOUTES LES PROXIMITÉS

- À 3 km : centre-ville historique avec de nombreuses boutiques, centre commercial La Coupole
- À 5 km : centre commercial Carré Sud, Galerie Cap Costières
- Dans un rayon de 2 km : des établissements scolaires de la maternelle au lycée
- Santé : médecins et pharmacies à proximité immédiate, CHU de Nîmes à 3 km
- Transports en commun : à 450 m de la résidence, arrêt de bus « Paul Marcellin » desservi par les lignes T3, 8, 101 et 104
- Gare TGV Nîmes Centre à moins de 5 km
- Aéroport Nîmes-Alès-Camargue-Cévennes à Garons à 15 km





Visuel non contractuel. Illustration à caractère d'ambiance.

- 1 Résidence sécurisée
- 2 Accès véhicules
- 3 Accès piétons
- 4 Cœur d'îlot végétalisé
- 5 Terrasses généreuses
- 6 Stationnement privatif
- 7 Stationnement véhicules électriques
- 8 Aire de jeux pour enfants
- 9 Ping-pong

Une nouvelle expérience de vie, une nouvelle expérience de ville ●

Au cœur d'un emplacement urbain de premier choix, LEVANA GARDEN est une résidence de caractère dont l'identité s'est forgée autour du développement durable. Ici, nature et habitat travaillent de concert et s'unissent pour offrir un cadre de vie de qualité. Le caractère naturel du site a été préservé et mis en valeur par des

aménagement paysagers généreux parcourus de cheminements doux. L'architecture est ouverte sur le paysage et s'habille de pierres et d'un bardage bois pour jouer sur les volumes et la lumière. Intimiste, LEVANA GARDEN propose seulement 25 logements du T2 au T4 répartis en 2 bâtiments en R+2.



LEVANA
GARDEN

La signature d'un renouveau urbain ●



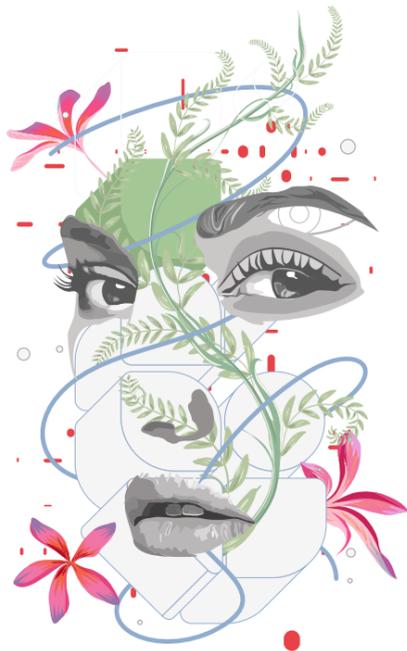
Échos naturels : Le manifeste de l'architecte

La résidence LEVANA GARDEN prend place au cœur d'un magnifique espace boisé. Les bâtiments s'intègrent en douceur sur le site en respectant les arbres existants et en préservant l'héritage laissé par la nature. La résidence est conçue comme un jardin à habiter, avec des logements aux multiples orientations, ouverts sur les espaces extérieurs tout en offrant des terrasses intimes et protégées des vis-à-vis. Les passerelles sinuant autour des arbres desservent les logements et offrent un panorama sur l'espace paysager. Celui-ci est à la fois un jardin d'agrément mais propose aussi une aire de jeux pour les enfants. Les appartements, de surfaces généreuses et particulièrement bien isolés, sont confortables été comme hiver.

Matthieu MOREL
MPM ARCHI



Visuel non contractuel. Illustration à caractère d'ambiance.



Une nature omniprésente... ●

Un horizon de nature, d'arbres et de plantations d'essences locales et variées, associés à une architecture faite de matériaux nobles comme la pierre et le bois, c'est la promesse de LEVANA GARDEN.

Vous êtes en ville et c'est pourtant la nature qui domine. La résidence est cernée d'espaces végétalisés.

Ici et là, un jardin de contemplation, un bosquet

de fleurs et de plantes vivaces pour favoriser la biodiversité et la présence d'insectes pollinisateurs...

Pour accéder à votre appartement, vous empruntez des passerelles, une nouvelle manière d'arriver chez soi, comme une promenade suspendue dans les arbres au sein d'un parc habité. Votre cadre de vie offre l'équilibre parfait entre surfaces bâties et espaces de respiration.

Pour favoriser le bien-vivre ensemble et créer du lien entre les résidents, des espaces partagés prennent place au sein de la résidence. Aire de jeux pour les enfants, espace de loisirs avec table de ping-pong... permettent de s'accorder des moments ludiques en famille et de nouer des liens entre voisins.

LES ESSENCES

- Espaces verts engazonnés
- Arbres existants conservés et plantation de nouveaux arbres de haute tige (micocouliers, arbres de Judée, chênes verts...)
- Des haies arbustives d'essences locales (jasmin...)
- Les clapas existants sont conservés afin de former une séparation naturelle
- Des essences méditerranéennes économes en eau
- Les plantations fleuries seront valorisées afin d'offrir des zones attrayantes pour les insectes pollinisateurs

Des terrasses ouvertes sur la nature qui vous entoure ●



Les aménagements intérieurs des appartements de la résidence LEVANA GARDEN ont été étudiés avec le plus grand soin pour vous proposer des volumes généreux, baignés de lumière.

Les pièces de vie à l'ambiance chaleureuse se prolongent vers de vastes terrasses privées équipées de jardinières végétalisées pour préserver votre intimité.

Avec la nature pour seul horizon, vous êtes aux premières loges pour admirer le magnifique spectacle de couleurs au gré des saisons...



Visuel non contractuel. Illustration à caractère d'ambiance.



Un lieu de vie confortable et durable ●

PRESTATIONS

- Conception bioclimatique, béton bas carbone, isolant et matériaux biosourcés.
- Toiture équipée de panneaux solaires.
- Appartements traversants bénéficiant d'orientations et de vues privilégiées.
- Traitement optimisé des apports solaires.
- Chambres situées au nord et séjours orientés sud.
- Aménagements extérieurs paysagers et végétalisés pour lutter contre les phénomènes d'îlot de chaleur et favoriser la biodiversité.
- Espaces extérieurs partagés : table de ping-pong, composteurs...
- Places de stationnement équipées de bornes de recharge pour les véhicules électriques.



Un nouvel art d'habiter, dans le plus grand respect de l'environnement ●

BÂTIMENTS DURABLES OCCITANIE NIVEAU ARGENT

S'inscrire dans une démarche Bâtiments Durables Occitanie (BDO), c'est choisir un outil d'accompagnement et d'évaluation des aspects environnementaux, économiques et sociaux de la construction et de la vie d'un bâtiment. Cette recherche de labellisation s'inscrit dans notre démarche de lutte contre le changement climatique et notre volonté de réaliser des bâtiments toujours plus vertueux. L'objectif est ainsi de promouvoir un modèle plus économe en ressources naturelles et respectueux de l'environnement afin de réussir le défi des transitions écologique et énergétique.





Grandissons le futur ●

Eoden est un groupe d'entrepreneuriat et d'investissement familial, portant des projets à impact sociétal et environnemental en France et en Europe.

Depuis sa création en 2019, Eoden contribue à la construction d'un écosystème respectueux de l'environnement et des êtres vivants par l'accompagnement de projets ayant vocation à créer de la performance durable.

Le groupe Eoden s'est ainsi structuré autour de quatre branches d'activité :

- L'hôtellerie expérientielle et éco-performante avec **Eoden EXPÉRIENCE**
- L'agroécologie avec **Eoden NATURE**
- La transition énergétique et la réduction carbone avec **Eoden RESSOURCES**
- La promotion immobilière éco-responsable avec **Eoden IMMOBILIER**

Circularité et synergie sont les maîtres-mots du groupe qui favorise les interactions entre chacune des entités dans un seul et même but : répondre aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le groupe Eoden regroupe aujourd'hui plus de 40 sociétés et emploie près de 500 collaborateurs partageant les mêmes valeurs d'entrepreneuriat et de responsabilité.



L'art de créer des lieux de vie élégants et durables ●

Opération résidentielle qualitative, projet de réhabilitation, appartements de standing ou encore villas de prestige, c'est dans la variété de l'offre que se révèle la richesse des lieux de vie que nous imaginons.



Le vivant au cœur de nos préoccupations

En tant que promoteur engagé, notre mission est d'agir pour la pérennité des villes en imaginant des lieux de vie élégants, respectueux à la fois des êtres vivants, des territoires et de l'environnement.

Nous créons des logements innovants, modulables, sobres en énergie et durables. Nous ambitionnons de développer des projets immobiliers vertueux.



Adopter une démarche à faible impact environnemental

En tant que promoteur engagé, nous sommes animés par la passion de voir se dessiner nos projets immobiliers. Nous les définissons dans les moindres détails et suivons attentivement la qualité d'exécution de nos opérations. Nous impliquons l'écosystème local dans notre démarche

pour garantir un modèle de construction au service d'un habitat responsable. Nos méthodes de construction intègrent les nouveaux usages, garantissent la préservation des ressources et favorisent la valorisation de matériaux biosourcés ou géosourcés, en circuits courts.



Vivre dans un logement élégant et durable

En tant que promoteur engagé, nous portons la responsabilité de concevoir et réaliser un cadre de vie durable pour nos clients.

Nous proposons des appartements neufs certifiés ou labellisés, économes en énergie et respectant les dernières normes environnementales.



LEVANA GARDEN



EODEN
251 avenue du Golf
Bâtiment Marbella
34 670 BAILLARGUES

04 11 32 06 41
contact-immobilier@eoden.fr
eoden-immobilier.fr

