

BATIGNOLLES

Secteur 1

EIGO-Batignolles 2025

Opération de logements,
activités et espaces publics

Boulevard Jules Verne , 44 300 Nantes

Le présent projet répond à un certain nombre de règles, définies soit par le PLUm de Nantes Métropole, soit par l'OAP de secteur Batignolles ou encore par les ateliers de projet urbain mis en place avec les différents services de Nantes Métropole et de la ville de Nantes.

Le site est à cheval sur les parcelles RT 537, 539, 558 et RV 256, 257, 265 et 266p. Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain a été approuvé le 05/04/2019. Le terrain est situé en zone UMB - Quartier de grands ensembles ou de projet urbain (Batignolles).

Parmi les différents sujets abordés en séance et validés par un avis favorable de la commission, la surface de plancher maximale a été modifiée, en compatibilité avec les prescriptions de l'OAP (cf p.2/3) et selon la répartition et le programme ci dessous :



Programme du secteur Sud (secteur du présent PA):

- 30 000 m² SP de logements diversifiés (dont 500 m² SP d'activités en socle du bâtiment d'entrée du quartier)
 - Ilot 1: 9500m²
 - Ilot 2+3: 8000m²
 - Ilot 4: 12 500m²
 - Ilot 5: Réhabilitation et éventuelle extension du pavillon Bechmann en lieu d'activité (exemple brasserie, tiers lieu...)

Programme du secteur neufs

- Réhabilitation des neufs Batignolles
- Bureaux A et bureaux B = 20 000m² SP

MAITRISE D'OUVRAGE

EIGO-BATIGNOLLES 2025
11 route de Gachet,
44307 Nantes

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

CAP Développement
7 boulevard de Lattre de Tassigny,
85180 Les Sables d'Olonne
+33 (0) 6 63 62 00 43
contact@cap-immobilier.com

ARCHITECTE MANDATAIRE

PDAA / Pranlas Descours Architecte
6 Rue du Parc Royal,
75003 Paris
+33 (0) 1 42 71 26 11
contact@pdaa.eu

PAYSAGISTE

Broussaille, atelier de paysage
25 bis rue de la Tour d'Auvergne,
44200 Nantes
+33 (0) 6 63 00 55 99
broussaille@atelierbroussaille.fr

BUREAU D'ETUDE VRD - HYDRAULIQUE

AGEIS
3 rue de la Planchonnais,
44980 Sainte-Luce-Sur-Loir
+33 (0) 2 52 35 22 03

PHASE N° DOCUMENT

PA PA10

NOM DOCUMENT

Règlement littéral

PDAA
JP PRANLAS-DESCOURS ARCHITECTE
6 Rue du Parc Royal 75003 PARIS
T 01 42 71 26 11 contact@pdaa.eu

TYPE EMETTEUR

Règlement PDAA

FORMAT ECHELLE

A4 NC

INDICE DATE

0 25.11.2024

Caractéristiques du site



Le secteur des Batignolles, d'une surface totale d'environ 5 hectares, est actuellement à dominante économique.

Il est situé au cœur de la ville mixte et dense du premier faubourg de Nantes, sur la route de Paris et à proximité du pôle multimodal de la Haluchère qui a vocation à être un des "hauts lieux" de la métropole.

Objectifs d'aménagement

- Contribuer à la mise en place de "l'arc vert" est-ouest de la Loire à l'Erdre, dans la continuité du cordon boisé sur Bottière. Un jardin de quartier est proposé dans le parcours paysager est-ouest.
- Protéger intégralement les boisements existants et le talus le long de la rue de Koufra
- Protéger et valoriser l'héritage économique et architectural ; maintenir, voire renforcer la programmation économique
- Redéfinir les limites des enclos économiques et les traiter sur les plans urbains, paysager et programmatique
- Construire des logements en conjuguant, à travers les formes urbaines, les deux échelles en présence : collectif côté boulevard et cité-jardin côté Grand Clos. La cité du Grand Clos peut être source d'inspiration pour l'aménagement de la partie ouest du futur site.

Principes d'aménagement

- A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale**
 - Développer un secteur mixte accueillant des logements et des activités tertiaires
 - Diversifier l'offre de logements en proposant des logements de type intermédiaire et collectif et en créant des logements sociaux et abordables
- B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
 - Privilégier les deux échelles de référence : immeubles et habitat intermédiaire
 - Imposer des perméabilités visuelles toute hauteur dans l'axe des nefs, la distance entre les plots étant égale à la hauteur du bâti
 - Organiser la circulation pour privilégier la vie résidentielle et notamment les circulations douces en évitant les circulations de transit et les shunts.
- C - Garantir la qualité environnementale**
 - Aménager un jardin de proximité protégé du bruit du boulevard qui pourra accueillir une aire de jeu
 - Réinstaller le monument aux morts sur la placette donnant sur le boulevard Jules Verne
 - Réhabiliter les boisements existants et le talus

Éléments de programmation et de phasage

Surface du site: environ 5 hectares

Programme:

L'objectif est de tendre vers une surface de plancher maximale de 20 000 m² à vocation d'habitat et possibilité de tendre vers une surface de plancher maximale de 9 000 m² dédiée aux activités tertiaires.

La part de surface de plancher dédiée aux logements doit comprendre 65 % de logements libres, 25 % de logements locatifs sociaux, 10 % de logements abordables.

BATIGNOLLES

Secteur 1

EIGO-Batignolles 2025

Opération de logements, activités et espaces publics

Boulevard Jules Verne , 44 300 Nantes

MAITRISE D'OUVRAGE

EIGO-BATIGNOLLES 2025
11 route de Gachet,
44307 Nantes

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

CAP Développement
7 boulevard de Lattre de Tassigny,
85180 Les Sables d'Olonne
+33 (0) 6 63 62 00 43
contact@cap-immobilier.com

ARCHITECTE MANDATAIRE

PDAA / Pranlas Descours Architecte
6 Rue du Parc Royal,
75003 Paris
+33 (0) 1 42 71 26 11
contact@pdaa.eu

PAYSAGISTE

Broussaille, atelier de paysage
25 bis rue de la Tour d'Auvergne,
44200 Nantes
+33 (0) 6 63 00 55 99
broussaille@atelierbroussaille.fr

BUREAU D'ETUDE VRD - HYDRAULIQUE

AGEIS
3 rue de la Planchonnais,
44980 Sainte-Luce-Sur-Loir
+33 (0) 2 52 35 22 03

PHASE N° DOCUMENT

PA PA10

NOM DOCUMENT

Règlement littéral

TYPE **EMETTEUR**
Règlement PDAA

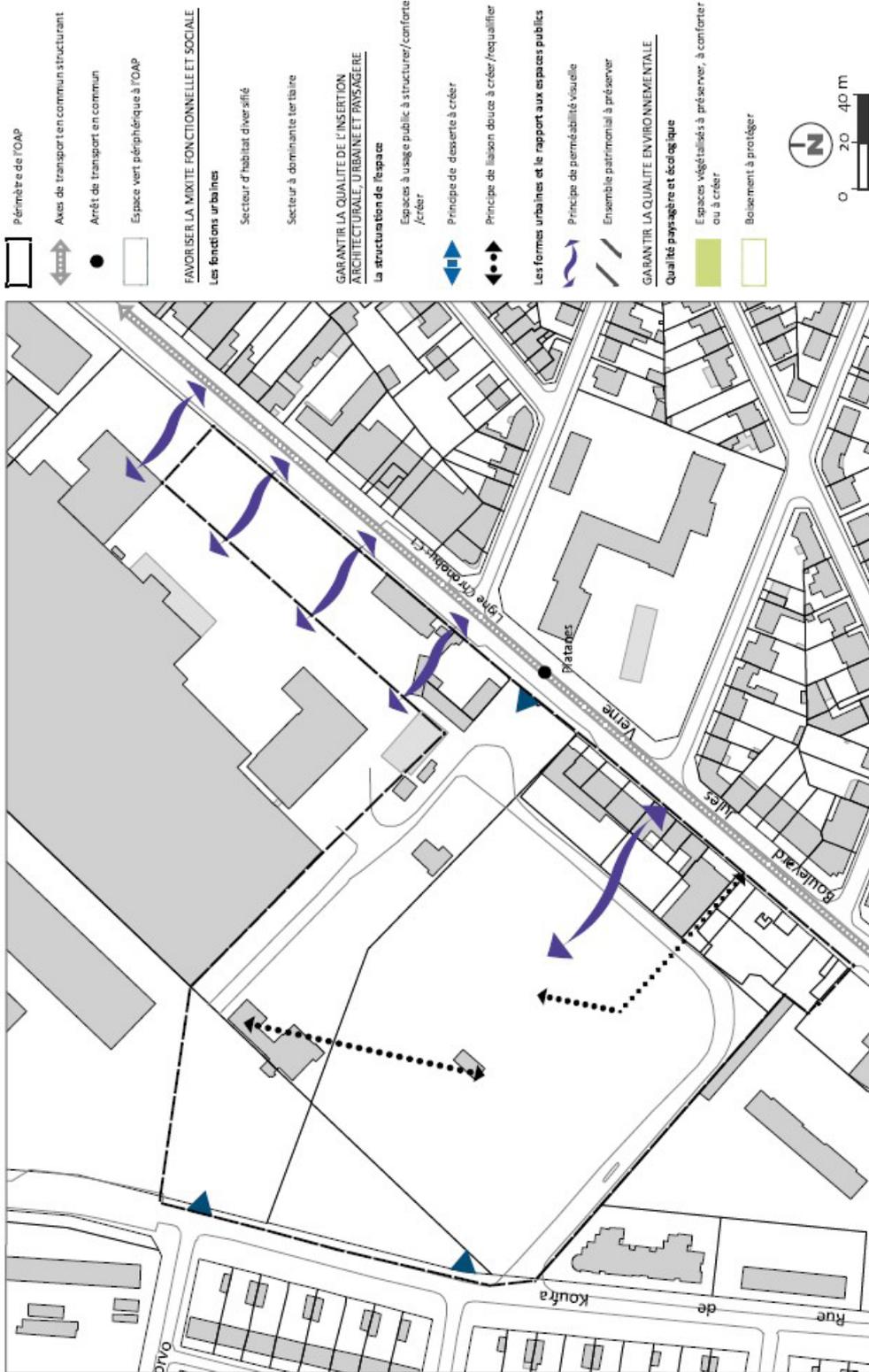
FORMAT **ECHELLE**
A4 NC

INDICE **DATE**
0 25.11.2024

APProuvé le 05 AVRIL 2019

146 P146 OAP SECTORIELLES - NANTES

PDAA
JP PRANLAS DESCOURS ARCHITECTE
6 Rue du Parc Royal 75003 Paris
T 01 42 71 26 11 contact@pdaa.eu



- Périètre de l'OAP
 - Axes de transport en commun structurant
 - Arrêt de transport en commun
 - Espace vert périphérique à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
Les fonctions urbaines
- Secteur d'habitat diversifié
 - Secteur à dominante tertiaire
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, D'URBAIN ET PAYSAGERE la structuration de l'espace**
- Espaces à usage public à structurer/conforter /créer
 - Principe de descente à créer
 - Principe de liaison douce à créer /qualifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
- Principe de perméabilité visuelle
 - Ensemble patrimonial à préserver
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
Qualité paysagère et écologique
- Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 - Boisement à protéger



OAP SECTORIELLES - NANTES **Plum** 147
APPROUVÉ LE 05 AVRIL 2019

BATIGNOLLES

Secteur 1

EIGO-Batignolles 2025

Opération de logements, activités et espaces publics

Boulevard Jules Verne , 44 300 Nantes

MAITRISE D'OUVRAGE
EIGO-BATIGNOLLES 2025
11 route de Gachet,
44307 Nantes

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE
CAP Développement
7 boulevard de Lattre de Tassigny,
85180 Les Sables d'Olonne
+33 (0) 6 63 62 00 43
contact@cap-immobilier.com

ARCHITECTE MANDATAIRE
PDAA / Pranlas Descours Architecte
6 Rue du Parc Royal,
75003 Paris
+33 (0) 1 42 71 26 11
contact@pdaa.eu

PAYSAGISTE
Broussaille, atelier de paysage
25 bis rue de la Tour d'Auvergne,
44200 Nantes
+33 (0) 6 63 00 55 99
broussaille@atelierbroussaille.fr

BUREAU D'ETUDE VRD - HYDRAULIQUE
AGEIS
3 rue de la Planchonnais,
44980 Sainte-Luce-Sur-Loir
+33 (0) 2 52 35 22 03

PHASE	N° DOCUMENT
PA	PA10
NOM DOCUMENT	
Règlement littéral	

PDAA
JP PRANLAS - DESCOURS ARCHITECTE
6 Rue du Parc Royal - 75003 PARIS
T 01 42 71 26 11 - contact@pdaa.eu

TYPE	EMETTEUR
Règlement	PDAA
FORMAT	ECHELLE
A4	NC
INDICE	DATE
0	25.11.2024