

Réhabilitation de 3 nefs industrielles et construction de 2 immeubles de bureaux Site des Batignolles - Nantes

Maîtrise d'Ouvrage
Batignolles 2025
7Boulevard de Lattre De Tassigny
85180 LES SABLES D'OLONNE

Maîtrise d'œuvre
forma6 architecture,
17 rue La Noue Bras de Fer
44200 NANTES | T 02 40 29 47 25

forma⁶

• 17 rue La Noue-Bras-de-Fer | Bp 40137 | 44201 NANTES Cedex 2
• T 02 40 29 47 25 • M forma6@forma6.net
• SCOP Sarl à capital variable | SIRET 38238763700053 • APE 7112Z
• N° Ordre des Architectes 15 081 S.002226

Permis de construire

Novembre 2024

PC 4 - Notice architecturale



La SAS BATIGNOLLES 2025 s'engage sur le site des Batignolles, secteur en plein renouvellement urbain et aux enjeux forts de reconversion d'un site industriel et de rénovation de bâtiments majeurs du patrimoine Nantais. Le dossier présenté ici a fait l'objet d'un partage fort avec la collectivité et d'un travail itératif d'écriture en vue de son insertion urbaine et de son inscription dans le renouveau du quartier HBR et l'ambition de Nantes Métropole de conserver l'activité productive en centre-ville.

Le présent permis de construire s'inscrit dans le cadre d'un permis d'aménagé déposé le 27/11/2024.

• Etat initial

Le site se trouve au sein du site industriel des Batignolles dans la commune de Nantes (Loire-Atlantique). Le périmètre des Batignolles couvre une surface de 20 Hectares au Nord-Est de la ville.

La zone d'étude est un quartier composite qui n'a cessé de se développer depuis l'implantation de l'usine de locomotives (inscrite au monument historique) en 1920. Au Nord, se trouve le pôle multimodal Haluchère, la clinique Jules Verne et la zone commerciale de Paradis. A l'Est et à l'Ouest se sont principalement construits des zones pavillonnaires et des logements collectifs à partir des années 50. Le site des Batignolles est bordé :

- par le boulevard Jules Verne à l'Ouest, axe structurant de la ville de Nantes, ce boulevard constitue une des portes d'entrée du centre-ville. Il est bordé de charmes. La voirie est dimensionnée pour un passage de voiture à double sens et de bus avec des stationnements longitudinaux.
- Par la rue de Koufra à l'Est, plus sinueuse, elle accompagne l'implantation des habitations individuelles et collectives. Elle est aussi à double sens avec des stationnements longitudinaux avec un alignement de chêne des marais.
- Et par la rue du Ranzay au Nord qui longe la ligne 1 de tramway.



Le site des Batignolles est composé de différentes entités qui font actuellement l'objet de reconfiguration et de renouvellement urbain, notamment la frange Sud et Ouest. C'est dans cette dernière que se développera un nouveau quartier proposant une mixité logements / tertiaire / petite industrie.

La zone d'étude est aujourd'hui occupée par des parkings, des aires de stockage et par de petits pavillons de bureaux qui seront démolies.

Le projet prendra place au sein du secteur Batignolles 2025 au Sud du nouveau quartier. Le projet s'implante au Sud des nefs A, B et C. Il est cadré au Sud par le boulevard Jules Verne et à l'Ouest par une voie nouvelle, elle-même faisant l'objet d'un permis d'aménagé. A l'Ouest seront créés plusieurs lots à destination du logement et des espaces paysagers.

• Partis architecturaux et insertion du projet

- *Aménagement du terrain :*

Le terrain se décompose en deux parties : les 3 nefs existantes au nord et les deux plots de bureaux neufs au sud. Le projet de bureaux consiste en la construction de 2 niveaux de parking souterrains surmontés de 6 niveaux de plateaux libres. Ils s'inscrivent dans le prolongement du tracé régulateur des nefs. Toutes les terrasses sont prévues végétalisées (RDC, R+1, R+2 et R+5). L'opération développe 24210m² de surface de plancher et 488 places de stationnement.



Plan masse et tracés régulateurs

- *Implantation, composition des nouvelles constructions :*

Les bureaux s'alignent rigoureusement de part d'autre de la nef centrale, la nef B, afin de libérer totalement la vue sur son pignon principal depuis le boulevard Jules Verne. Côté nord, il est aménagé un espace libre suffisamment généreux pour garantir le recul nécessaire pour mettre en valeur les pignons des 3 nefs. Enfin côté boulevard, les bureaux respectent le recul minimum de 5m et viennent créer un nouvel alignement urbain parallèle aux Nefs.

La volumétrie des bureaux neufs est volontairement la plus lisible possible pour ne pas brouiller la perception des nefs. Le volume général est le même sur les 2 plots. Il consiste en 2 barres qui s'élèvent à R+5 + attique et à R+1 uniquement sur sa partie nord, la plus proche des nefs. Ces deux barres sont reliées au RDC par un hall commun à l'intérieur de l'îlot. Côté boulevard, le volume en R+5 vient faire signal et marquer de façon magistrale l'espace du « parvis » central donnant sur la nef B.

Le RDC est plus haut que les autres niveaux afin de permettre une plus grande modularité et il est lié visuellement au R+1 par la modénature des façades afin d'installer un registre magistral à RDC/R+1 en résonnance avec les proportions des nefs. En RDC toujours, le long du boulevard, la trame structurelle fait le lien entre les 2 barres d'un même plot et un recul de la façade vient offrir un cheminement abrité type galerie ouvert aux piétons.

Le niveau RDC accueille tous les accès aux différentes entités du projet : Accès parking, halls tertiaires, local vélos et locaux techniques.

La lecture du volume est portée par la trame structurelle volontairement marquée. Elle fait écho au langage rationnel et très rythmé des nefs industrielles attenantes. Cette trame reprend la verticalité des façades des nefs et sa modénature faite d'un jeu de biais et de droites sur les poteaux et les poutres se veut une relecture de la finesse extrême des menuiseries en béton d'alors.

Le R+5 accueille les systèmes techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments. Ces éléments à ciel ouvert seront masqués par le biais d'un bardage ajouré type tôle déployée fine, afin d'en limiter la visibilité depuis l'espace public.



Perspective depuis le boulevard Jules Verne

- *Le traitement des constructions, clôtures, végétations situées en limite de terrain :*

Le projet se développe sur la majorité de la parcelle et vient créer sa limite propre sur la quasi-totalité des limites :

Au Nord-ouest, nord-est et sud-ouest avec les façades des nefs ainsi qu'au sud-ouest et sud-est avec les façades des bureaux neufs. Le reste des limites est traité par un aménagement paysagé pensé à l'échelle plus large des secteur Ouest et Batignolles réunis. Les espaces entre nefs et plots de bureaux restent à terme ouverts et accessibles depuis l'espace public.

Seuls les interstices en cœur d'îlot sont prévus clôturés et à vocation plus privatif pour les utilisateurs des bureaux. Ces clôtures seront de type métallique à barreaudage vertical.

- *Les matériaux et les couleurs des constructions :*

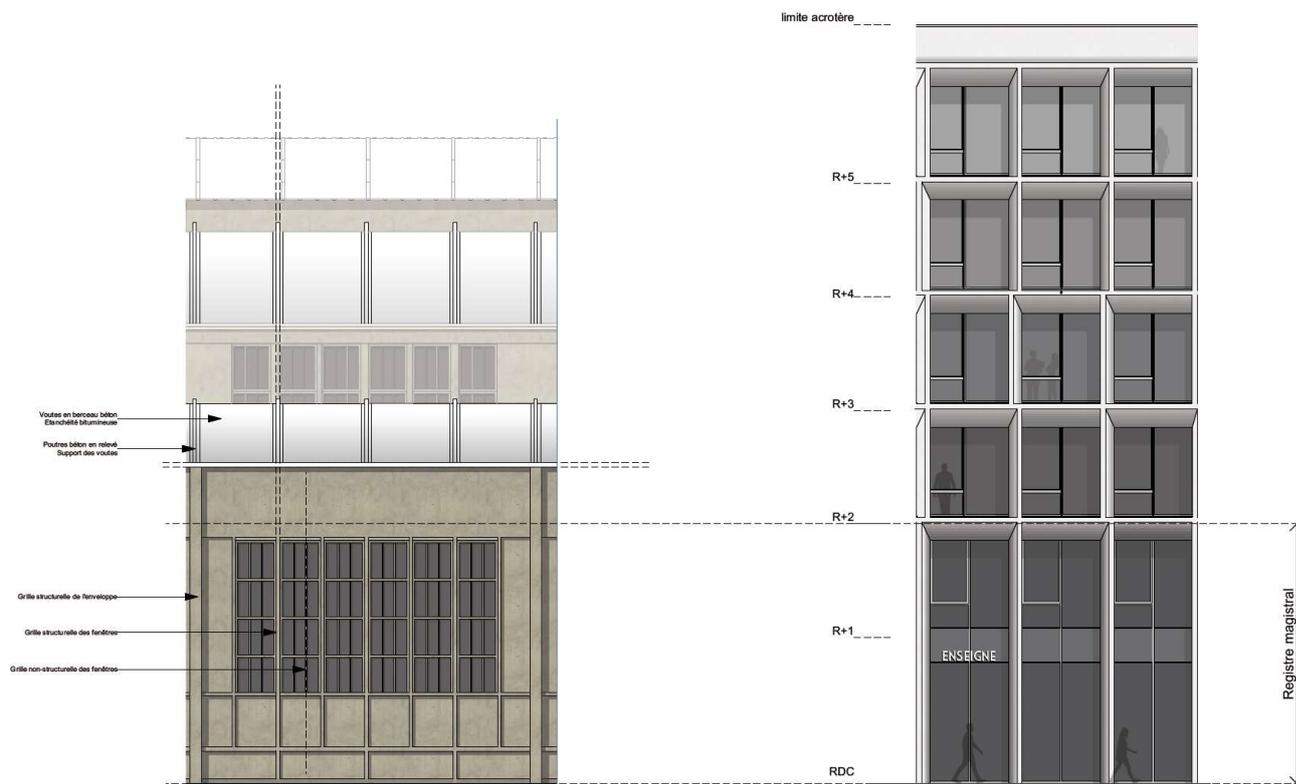
La matérialité du projet relève d'un travail commun à tout le secteur des Batignolles. Nous avons travaillé sur l'expression de la matérialité du béton au XXIème siècle en réponse aux Nefs de Batignolles. Ainsi, les bureaux mettent en œuvre la plasticité du béton au travers des ouvertures, de la modénature et de la colorimétrie.

Le RDC/R+1 se démarque par une hauteur calquée sur celles des menuiseries des nefs. Les niveaux supérieurs sont identifiés par la trame plus resserrée et plus rythmée, rappelant les meneaux béton des façades des nefs.

Le jeu de biais et de symétrie des éléments de structure apporte le complément de modernité à l'ensemble et participe de l'animation des façades.

Ces éléments de structures seront en béton préfabriqué, de couleur blanche. Les menuiseries seront en aluminium teinte gris naturel.

Les façades intérieures des ilots sont traitées dans un registre plus « domestique ». Devant les façades béton, vient se pluguer une trame épaisse en charpente bois. Elle accueille balcons, terrasses et escaliers d'évacuations.



Principe de façade « publique »

- *L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement :*

Les accès :

Les accès piétons se situent sur les pignons Sud-Est et Nord-Ouest de chaque plot. Un côté boulevard Jules Verne et un côté Nefs. Ils donnent accès à l'intérieur de chacun des deux ilots puis vers le hall commun. Ils sont identifiés par un grand portail en barreaudage vertical métallique accompagné d'un plot signal accueillant signalétique, digicode, interphone et autre boîte aux lettres.

Le long de la voie nouvelle créée perpendiculairement au boulevard, se trouvent à suivre les accès véhicules vers les niveaux de parking souterrain, l'accès au local à vélos principal et les accès aux locaux transformateurs.

Ils sont traités avec le même principe de barreaudage vertical métallique.

L'accès véhicules se fait par un portail d'une largeur de plus de 3,00m. Ce choix est fait afin de garantir la circulation à double sens en toute sécurité. La première portion de rampe depuis l'espace public est de 5% sur 4,00m.

Au nord-ouest de chaque plot, on trouvera des accès piétons indépendants vers les parkings en sous-sol.

Stationnement des véhicules à moteur :

Les règles en vigueur dans le PLUm sont appliquées à savoir :

- 1 place maximum pour 80m² de SP pour les bureaux
- Stationnement libre pour les activités de type industrie.

La surface de plancher étant de 21009 m², le nombre de place maximum est de 263 places. La capacité des deux niveaux de parking est portée à **492** places.

L'excédent de places est lié à l'activité industrielle qui sera en place dans les nefs réhabilitées et les surfaces de bureaux que leur seront rattachées. Ces activités peuvent être en possession de flottes de véhicules professionnels conséquentes.

La répartition des places de stationnement au sein du parking sera réalisée de façon proportionnelle à la SDP applicable à chaque zone du PLUm (UEi et UEm).

| Zonage PLUm | UEi | UEm |
|------------------|---------|--------|
| SDP | 13970.5 | 7038.5 |
| Nombre de places | 175p | 88p |

Le stationnement vélos :

Il est prévu un ratio de l'ordre de 1 place par tranche de 75m² de SDP :

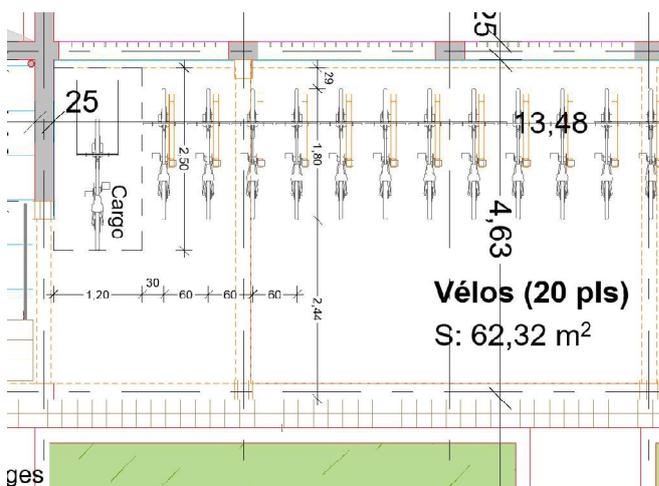
| | SDP | Places vélos demandées |
|---------|-------|------------------------|
| Bureaux | 21009 | 280 + 14 non standard |

Le projet propose **299** places vélos réparties comme suit :

Local fermé accessible depuis l'espace public : **144** places + **3** places non standard (vélos cargo)

Arceaux répartis en cœur des ilots A et B (accessible avec badge) : **136** places + **16** places non standard (vélos cargo)

Le local fermé (HSP 3.92m) prévoit des stationnements superposés de type OPTIMA V10 de chez ALTINNOVA.



- *La gestion des eaux pluviales sur la parcelle :*

Au présent dossier est annexé une notice hydraulique qui présente dans le détail le contexte hydraulique du site et les moyens mis en œuvre pour la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour la partie bureaux neuf, toutes des toitures sont prévues végétalisées, les descente EP sont intérieures et à partir du RDC, elles sont intégralement redirigées gravitairement vers le bassin de rétention situé entre les deux bâtiments A et B.

Le débit de fuite régulé est rejeté vers le boulevard Jules Verne au Sud.



Pour les nefs A, B et C, le réseau existant est conservé et les EP sont renvoyées vers le réseau commun au site des Batignolles.

