

Construction de deux immeubles tertiaires



St Herblain
Zac Bd de la Baule

● Réunion Riverains
18/12/2024

Maître d'ouvrage
LOMA + PAUME
Promoteur
LAZARD GROUP REAL ESTATE
Architecte
JBA
Bureaux d'études
BETOM INGENIERIE + CAP TERRE + CAMPO + ACOUSTIBEL



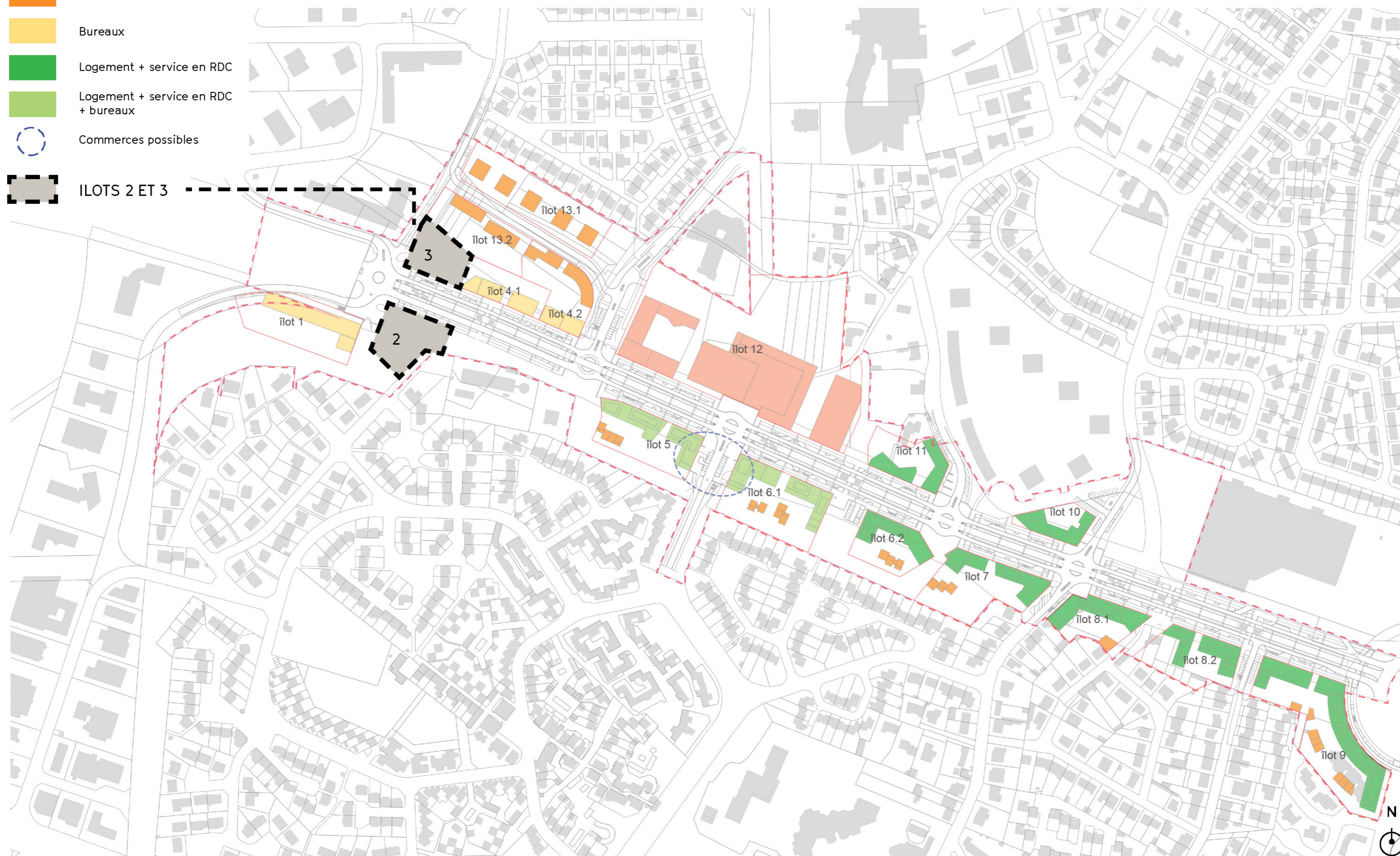
Jba



SITUATION DANS LA ZAC

PLAN DE LA ZAC

- Équipement
- Logement
- Bureaux
- Logement + service en RDC
- Logement + service en RDC + bureaux
- Commerces possibles
- ILOTS 2 ET 3



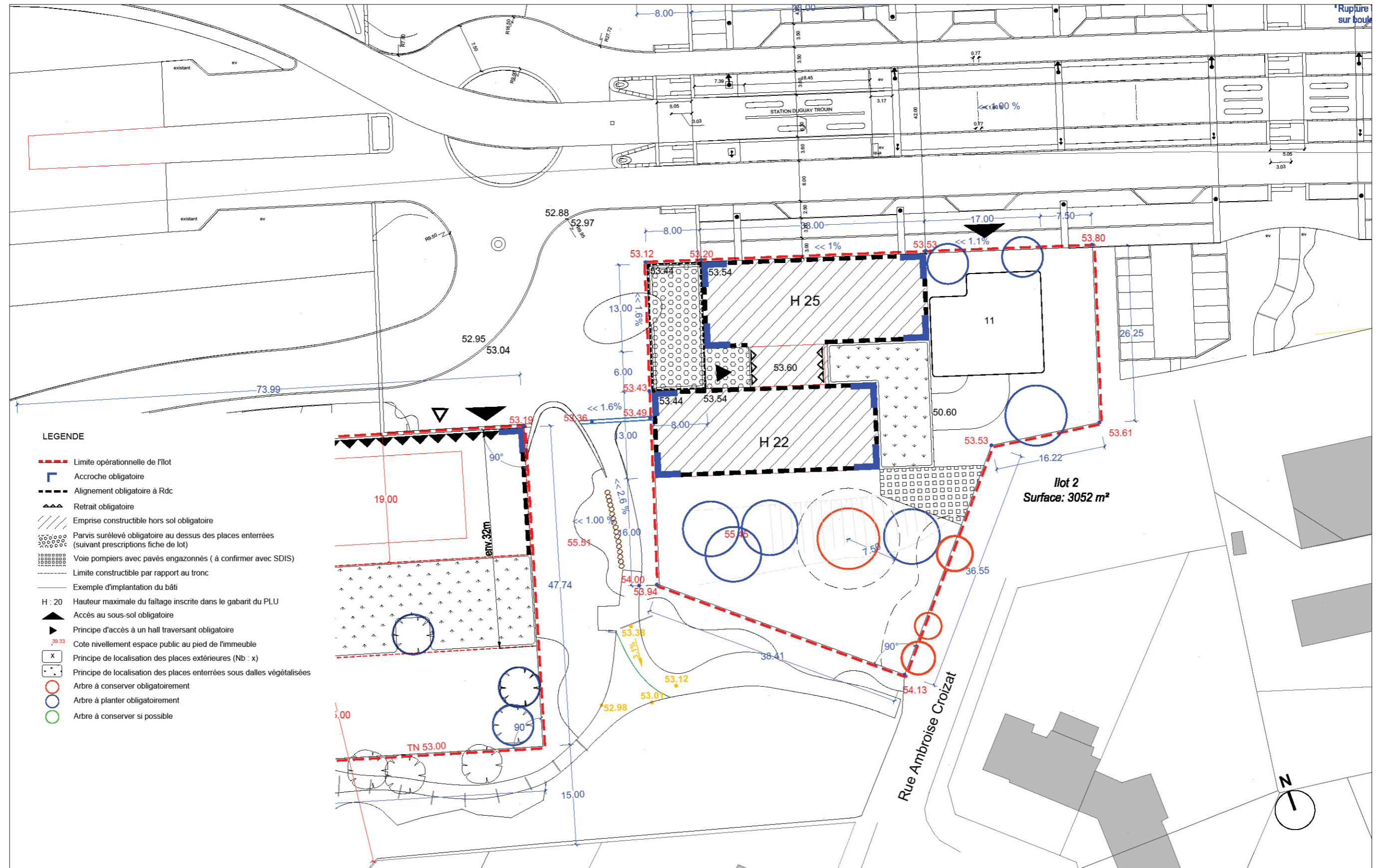
SITUATION DANS LA ZAC VUE AÉRIENNE

ILOT 2



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

FICHE DE LOT - ILOT 2

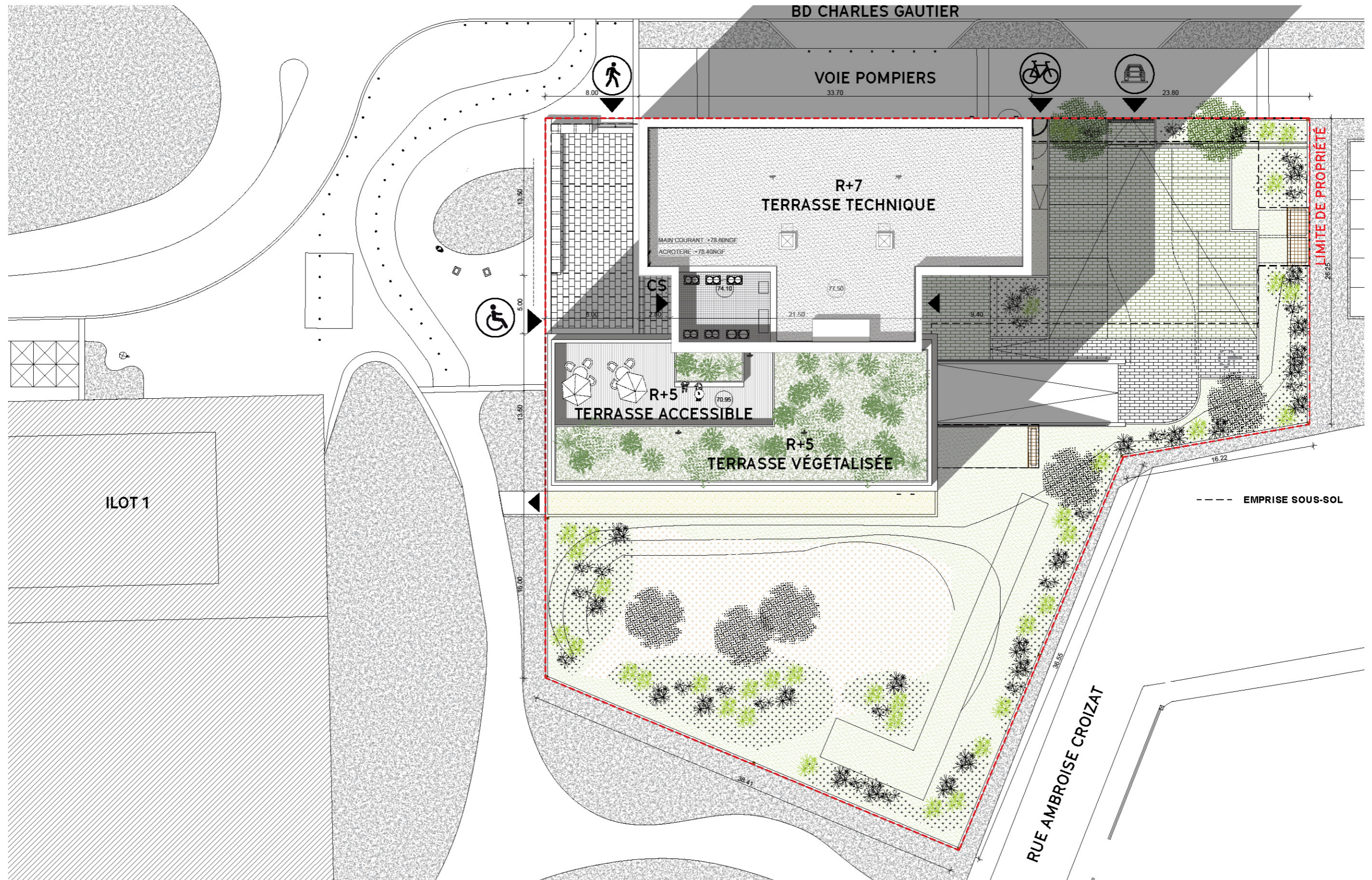


LEGENDE

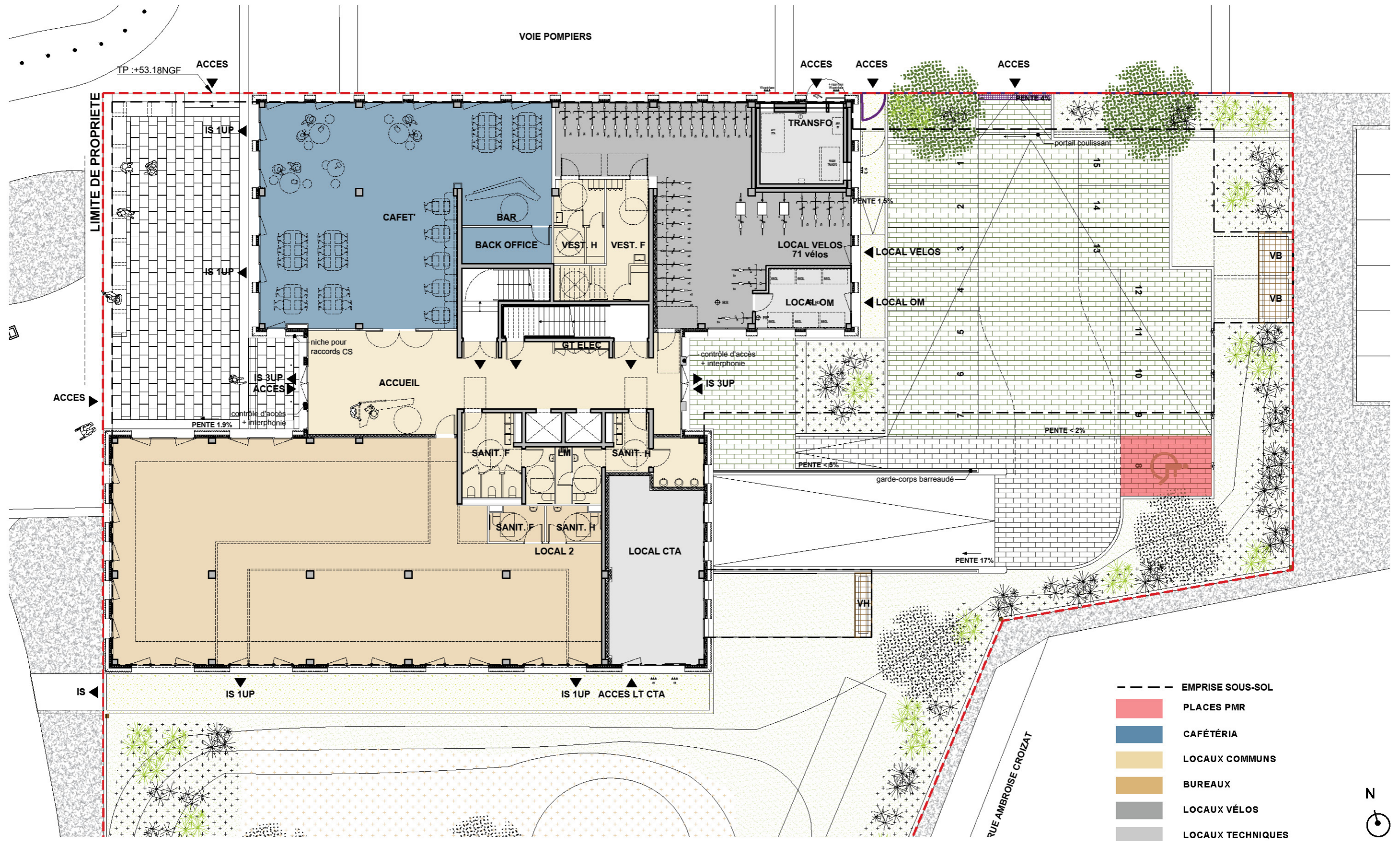
- - - Limite opérationnelle de l'ilot
- └┘ Accroche obligatoire
- - - Alignement obligatoire à Rdc
- ▲▲▲ Retrait obligatoire
- ▨ Emprise constructible hors sol obligatoire
- ◻ Parvis surélevé obligatoire au dessus des places enterrées (suivant prescriptions fiche de lot)
- ▨ Voie pompiers avec pavés engazonnés (à confirmer avec SDIS)
- - - Limite constructible par rapport au tronc
- Exemple d'implantation du bâti
- H : 20 Hauteur maximale du faîtiage inscrite dans le gabarit du PLU
- ▲ Accès au sous-sol obligatoire
- ▶ Principe d'accès à un hall traversant obligatoire
- 39.33 Cote nivellement espace public au pied de l'immeuble
- x Principe de localisation des places extérieures (Nb : x)
- ◻ Principe de localisation des places enterrées sous dalles végétalisées
- Arbre à conserver obligatoirement
- Arbre à planter obligatoirement
- Arbre à conserver si possible

Document édité par PAUME le 04/11/2024

PROJET PLAN MASSE - ILOT 2

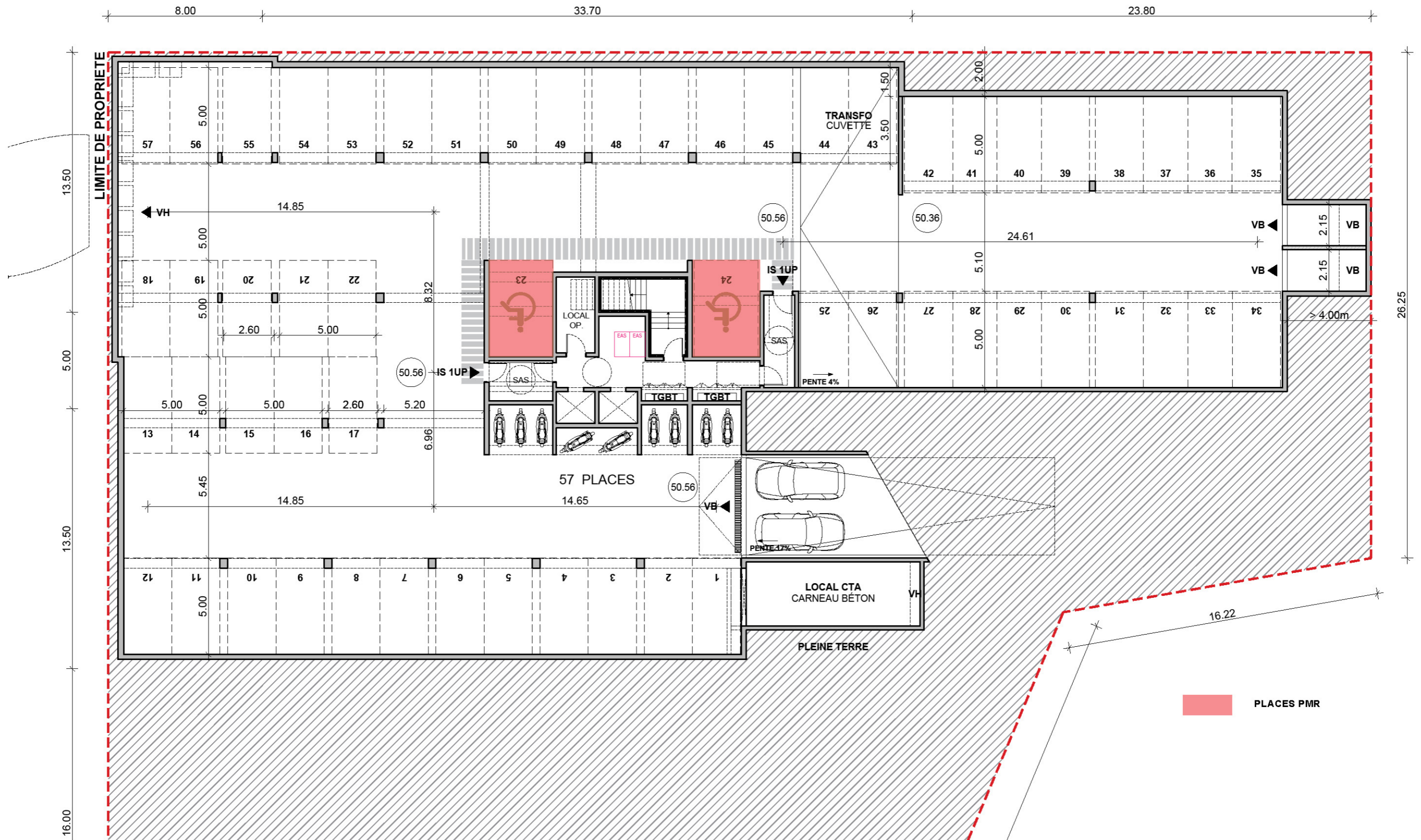


PROJET PLAN DE RDC - ILOT 2



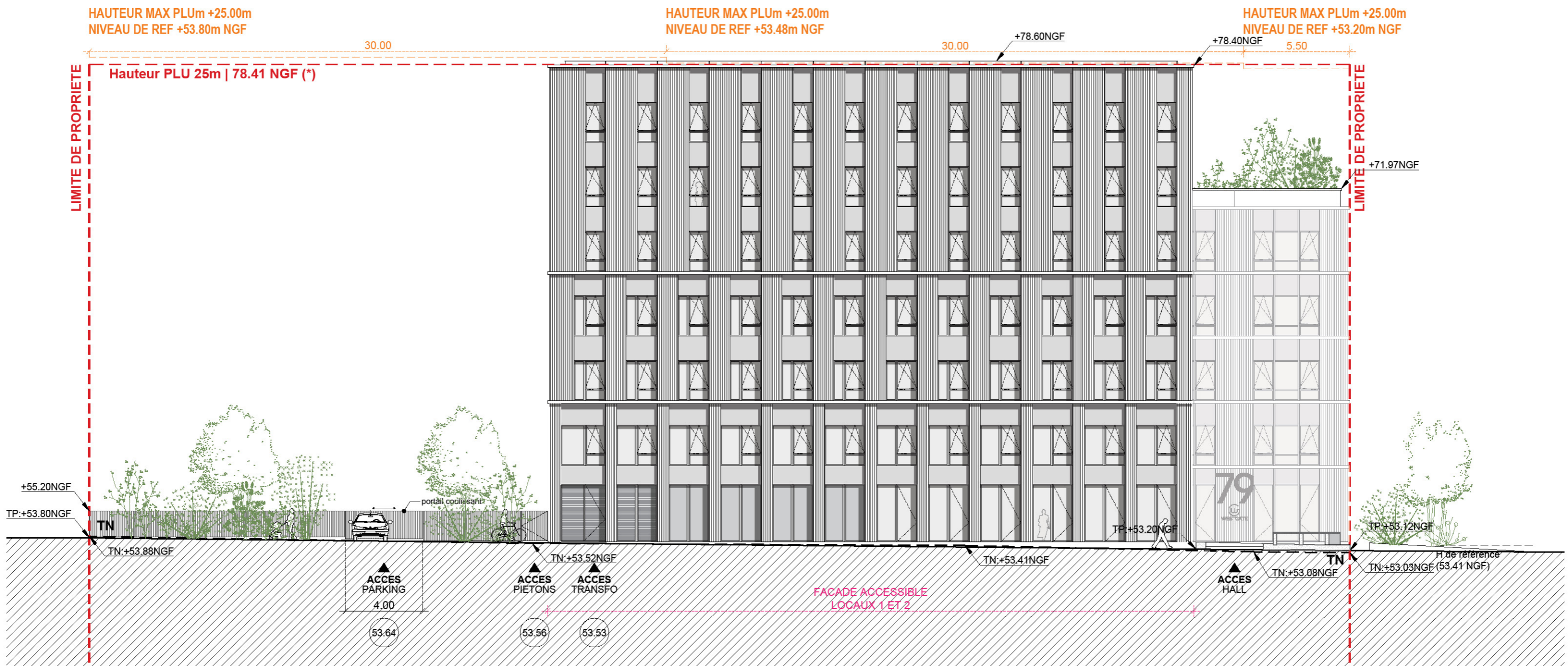
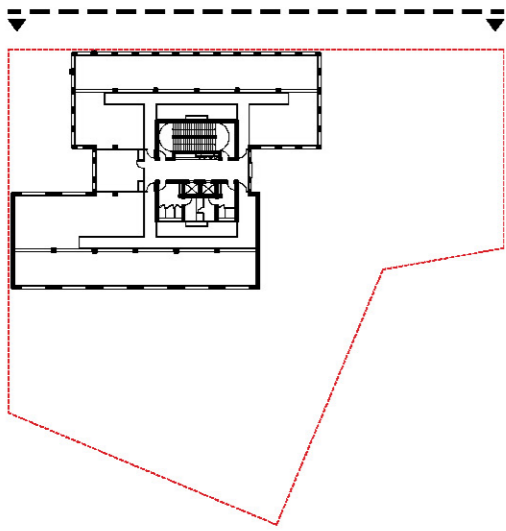
PROJET

PLAN DE SOUS-SOL - ILOT 2



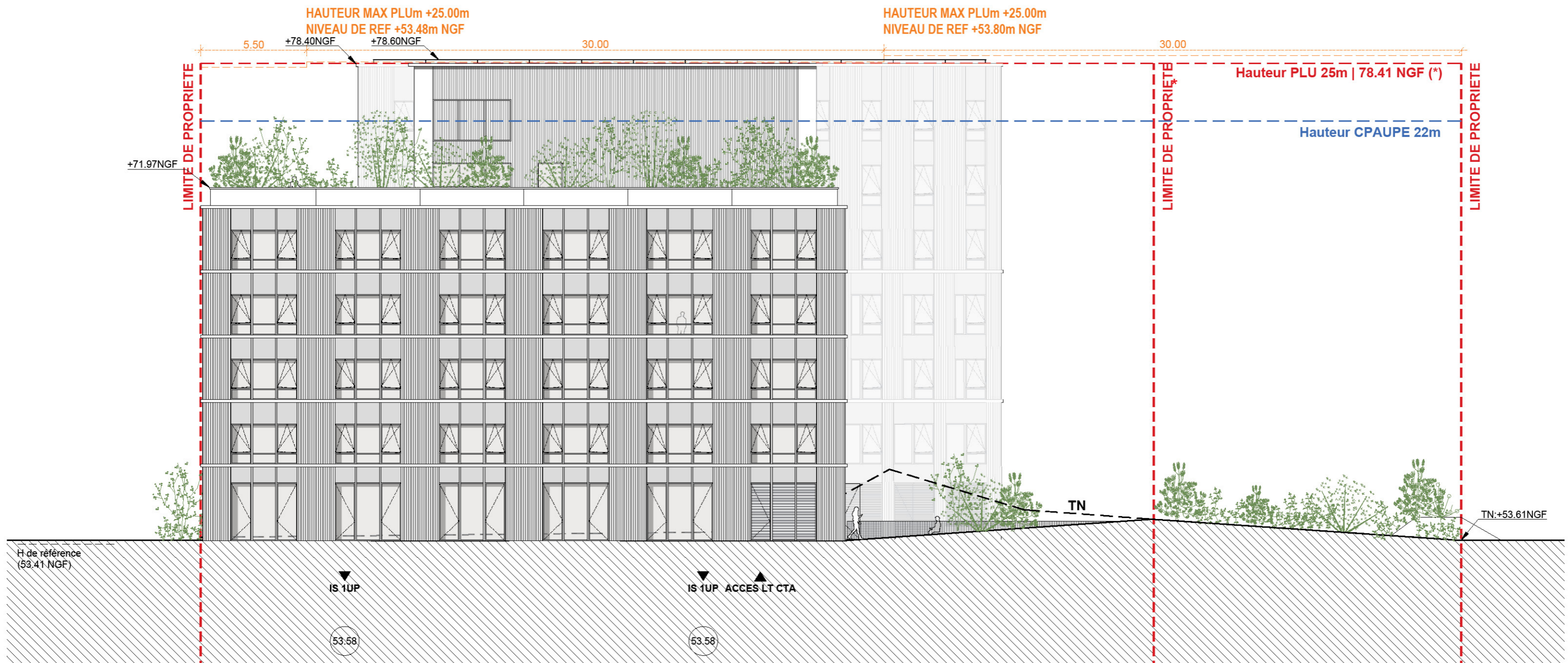
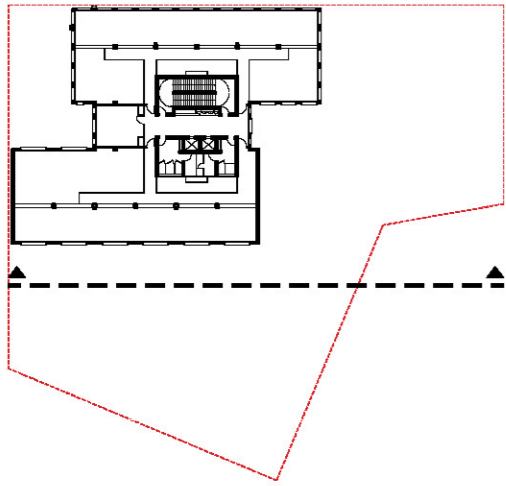
PROJET

ÉLÉVATION NORD - ILOT 2



PROJET

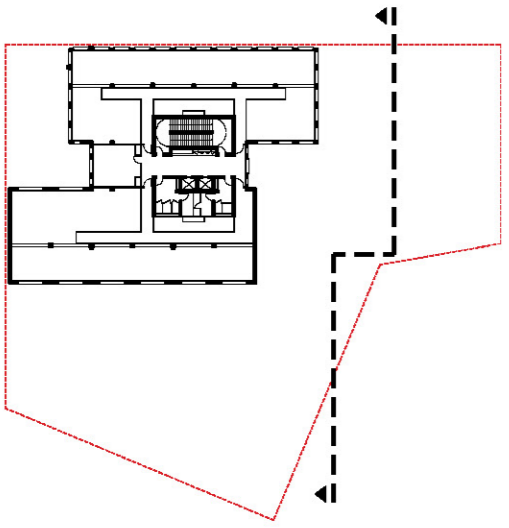
ÉLÉVATION SUD - ILOT 2



* Document édité par PAUME le 04/11/2024

PROJET

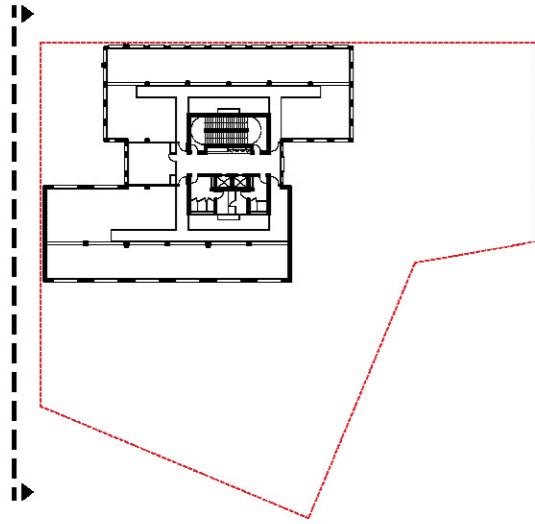
ÉLÉVATION EST - ILOT 2



* Document édité par PAUME le 04/11/2024

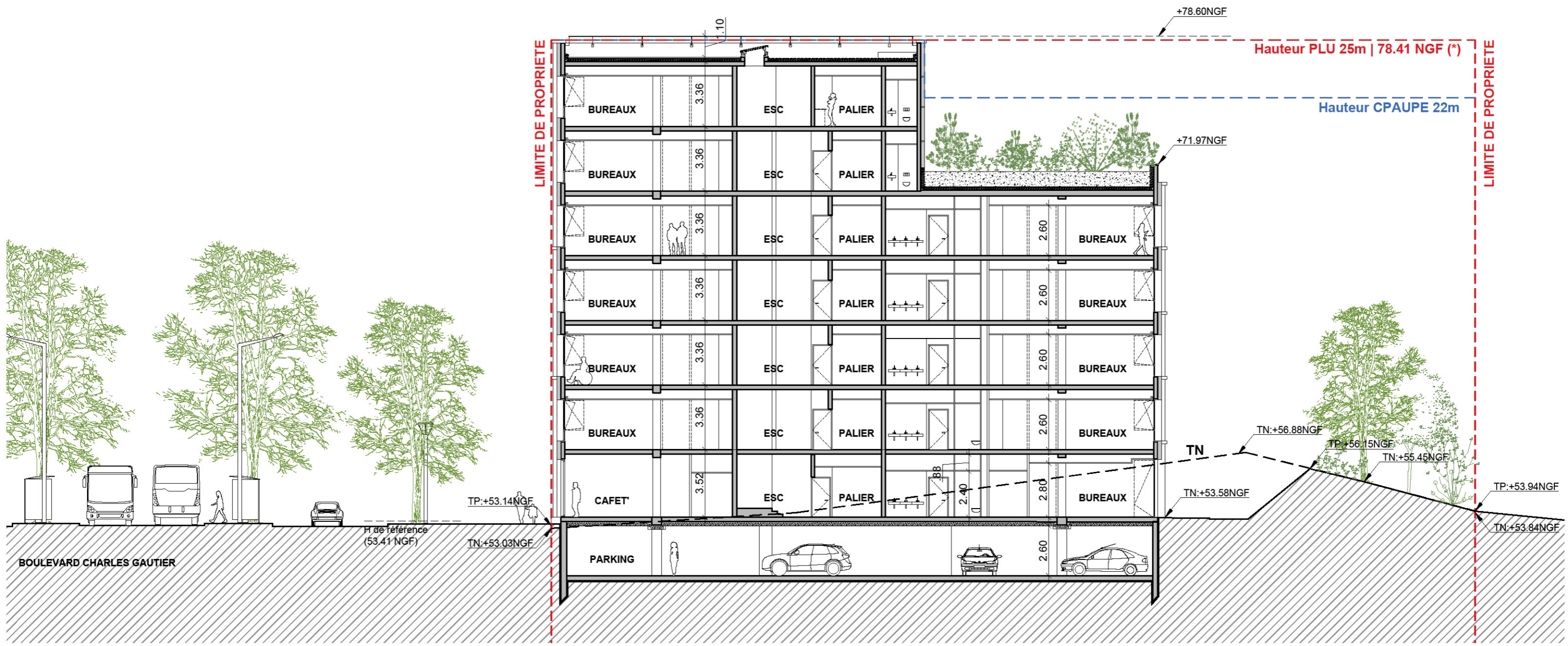
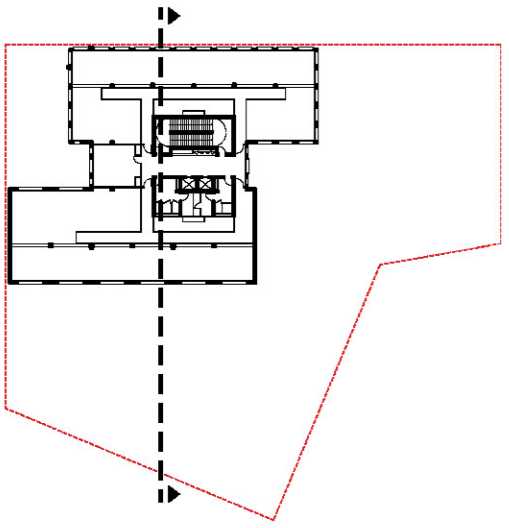
PROJET

ÉLÉVATION OUEST - ILOT 2



* Document édité par PAUME le 04/11/2024

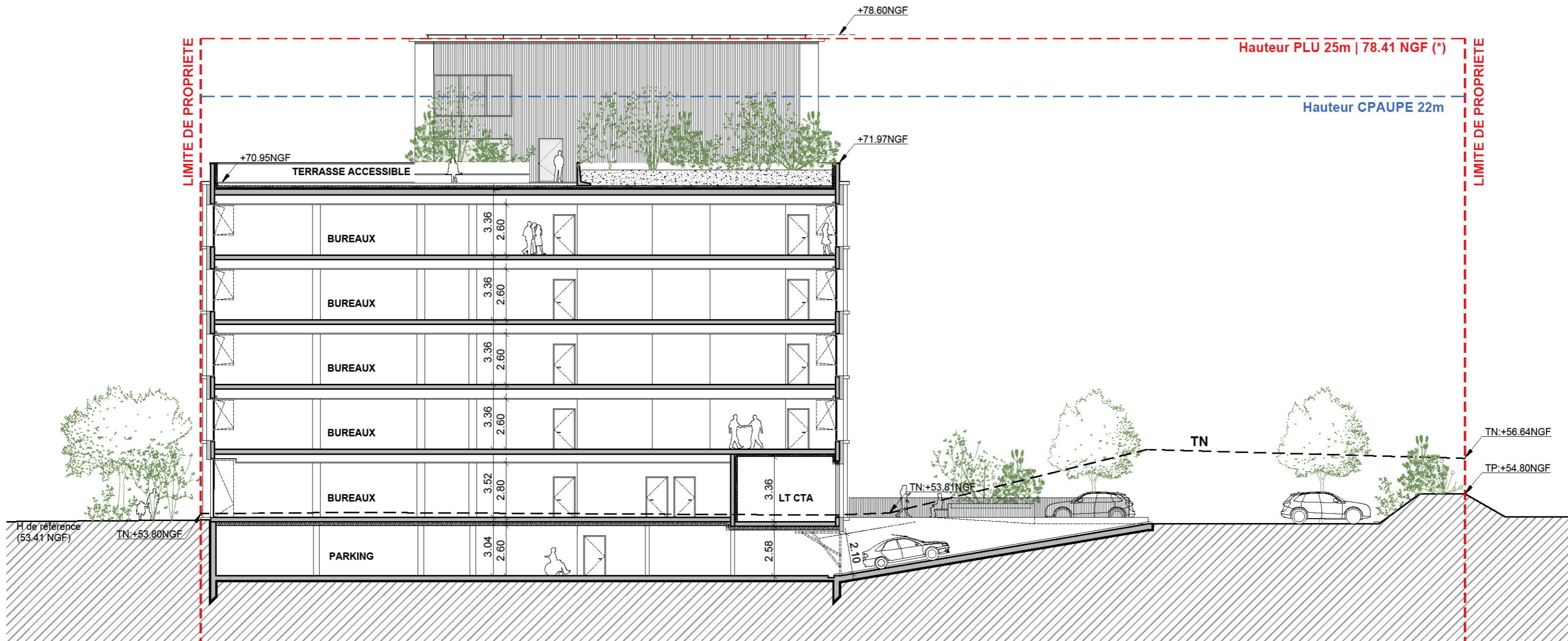
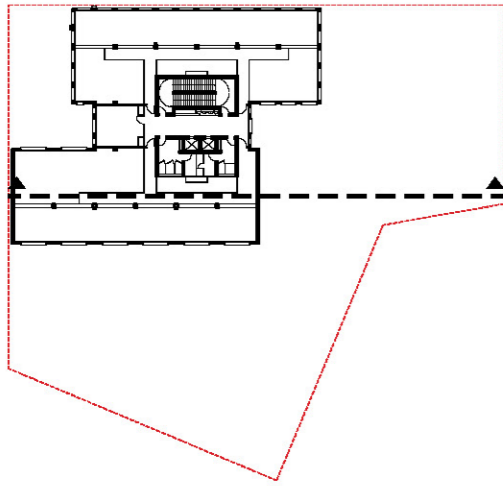
PROJET COUPE TRANSVERSALE - ILOT 2



* Document édité par PAUME le 04/11/2024

PROJET

COUPE LONGITUDINALE - ILOT 2



* Document édité par PAUME le 04/11/2024

PERSPECTIVE

VUE DEPUIS LE BD CHARLES GAUTIER - ILOT 2



PERSPECTIVE
VUE DEPUIS LE COEUR D'ILOT - ILOT 2



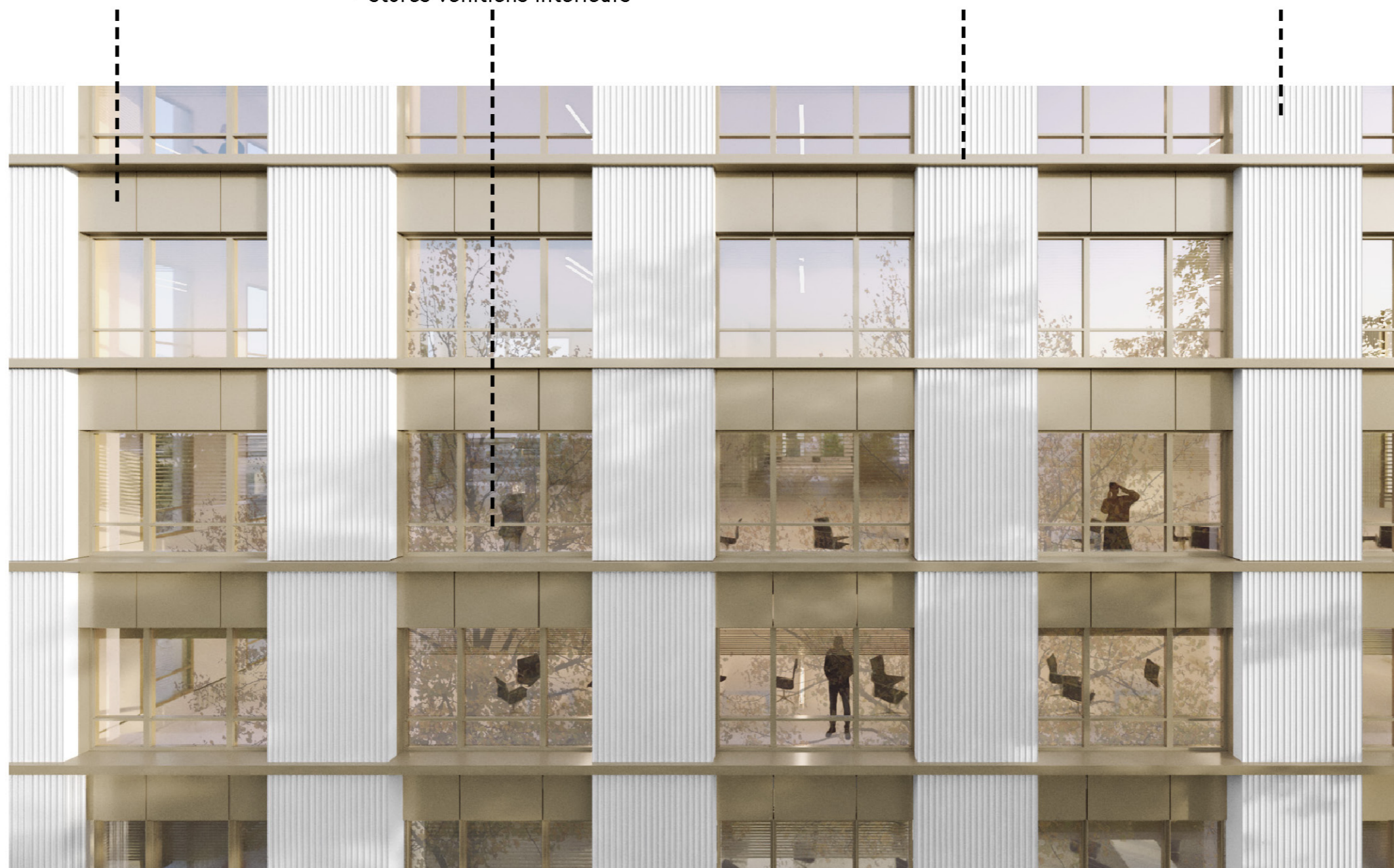
ZOOM SUR LE TRAITEMENT DES FAÇADES

Bardage métal lisse
laqué teinte champagne

Menuiseries alu
teinte champagne
+ stores vénitiens intérieurs

Corniche métal
laqué teinte champagne

Bardage métal ondulé
laqué teinte blanche



AMBITIONS ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets d'îlots 2 et 3 de la ZAC Baule s'inscrivent dans l'anticipation de la RE2025. Ils répondent énergétiquement à la RE2020 et poussent plus loin en carbone pour tendre vers le seuil 2025. Ils font aussi l'objet d'études de confort thermique en été et d'autonomie lumineuse pour optimiser le confort pour les usagers.

L'objectif du projet est donc de réaliser deux bâtiments de bureaux livrés à blanc permettant la transition vers la réglementation RE2025 et s'adaptant aux aménagements futurs des espaces bâtis.

Energie :

- Production de chaleur peu carbonée par pompe à chaleur hybride et réversible R32/Eau
- Isolation extérieure traitant les ponts thermiques



Émissions de gaz à effet de serre :

- Façade en béton bas carbone local et innovant de chez Hoffmann Green
- Sélection de produits de construction affichant un rapport carbone/prix attractif

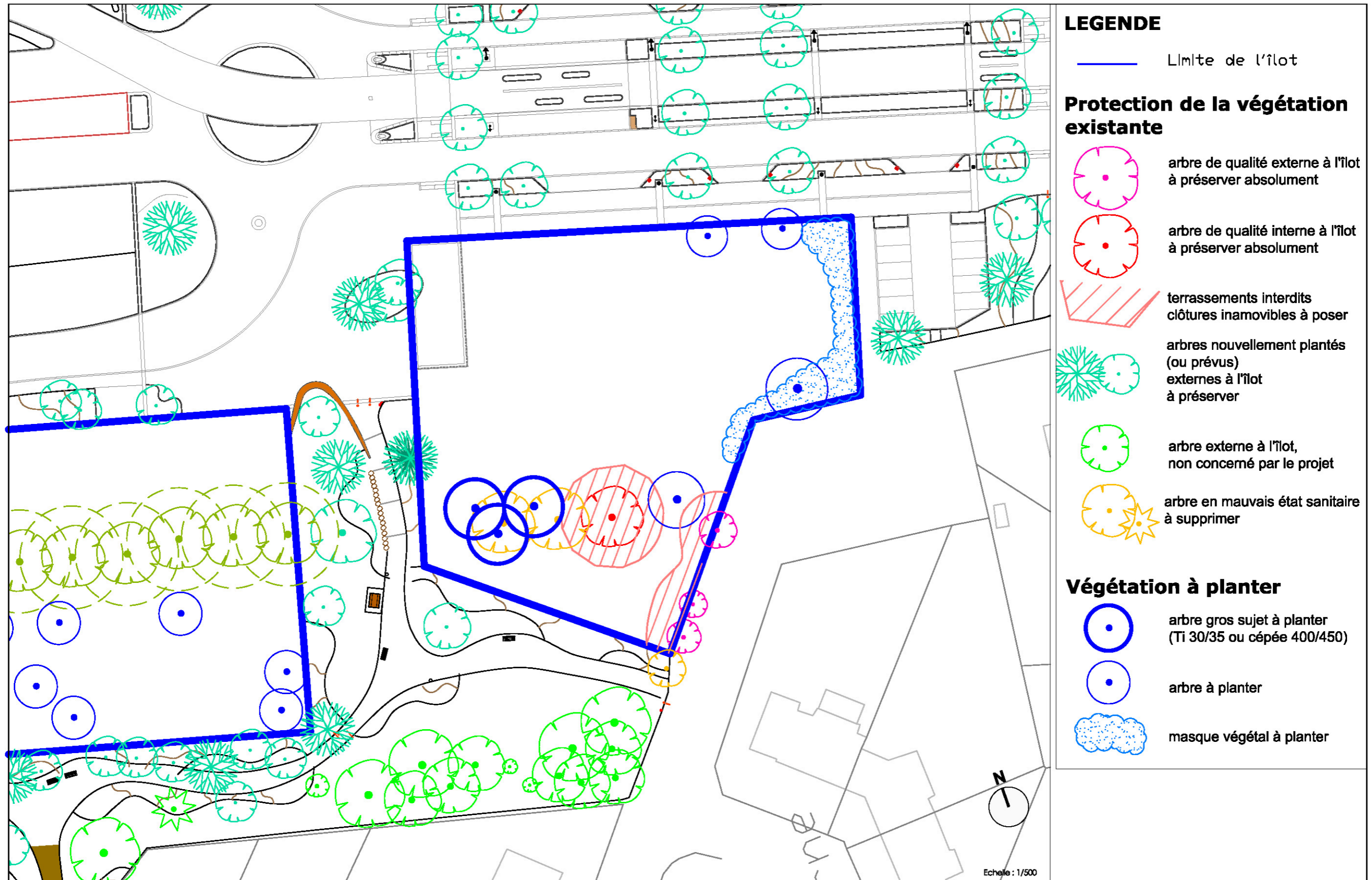


Adaptation au changement climatique :

- Production de froid avec pompe à chaleur hybride R32/Eau
- Forte inertie du bâtiment
- Alliage de stores intérieurs et de vitrages haute performance laissant passer la lumière et bloquant le rayonnement solaire

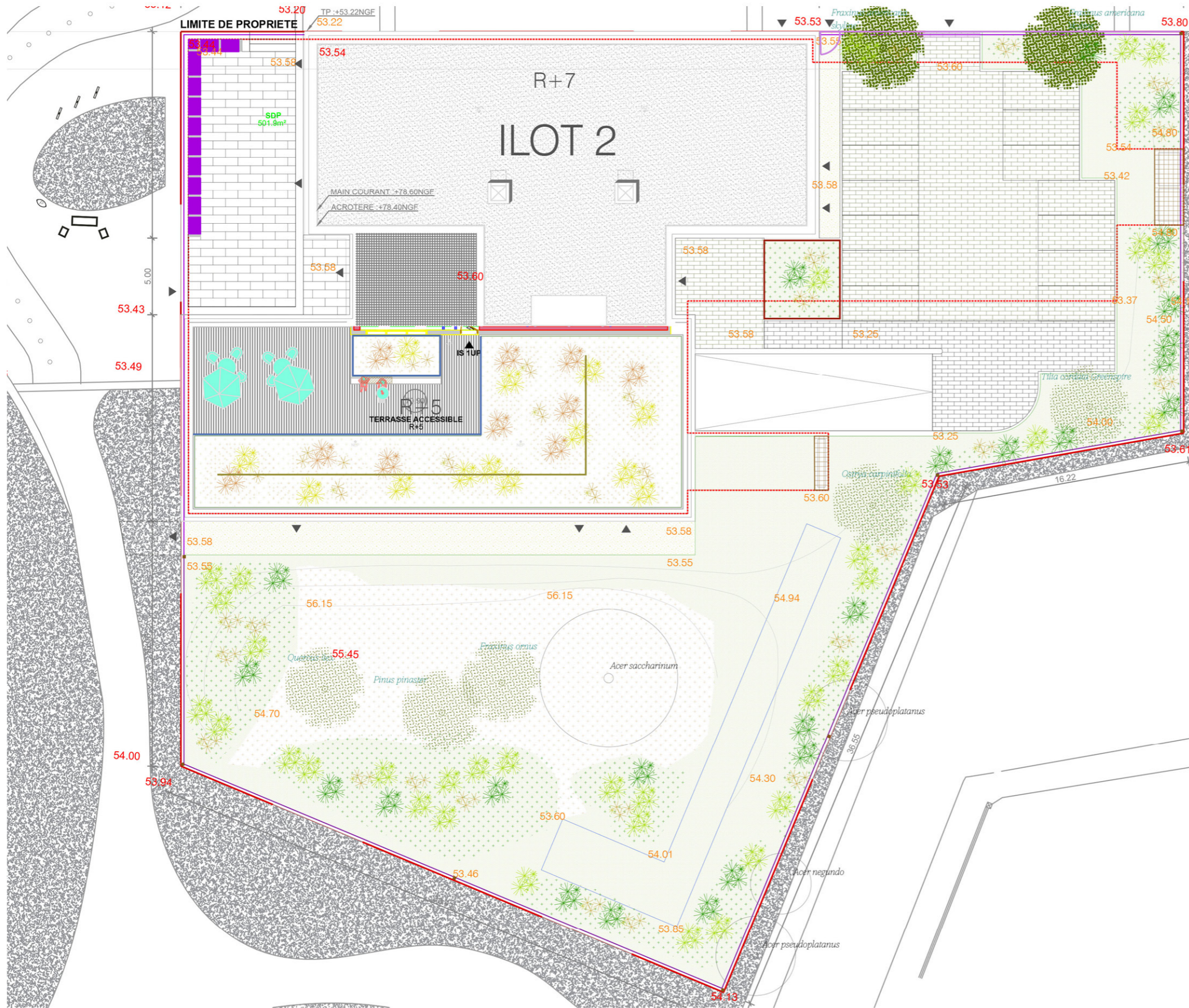
PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

FICHE DE LOT - ILOT 2



Document édité par PAUME le 04/11/2024

PLAN DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS - RDC



Légende

- Limite de lot 54.88 Cote prescrite
- - - Limite de dalle 54.00 Cote projet

Plantation RDC

- Arbre existant conservé
- Arbre projet
- Enherbement
- Semis couvre-sol
- Massif arbustif et vivaces

Plantation toiture

- Plantation arbustive et vivaces
- Soutènement jardinière L béton
- Ligne de vie (Hors lot)

Revêtements et bordures

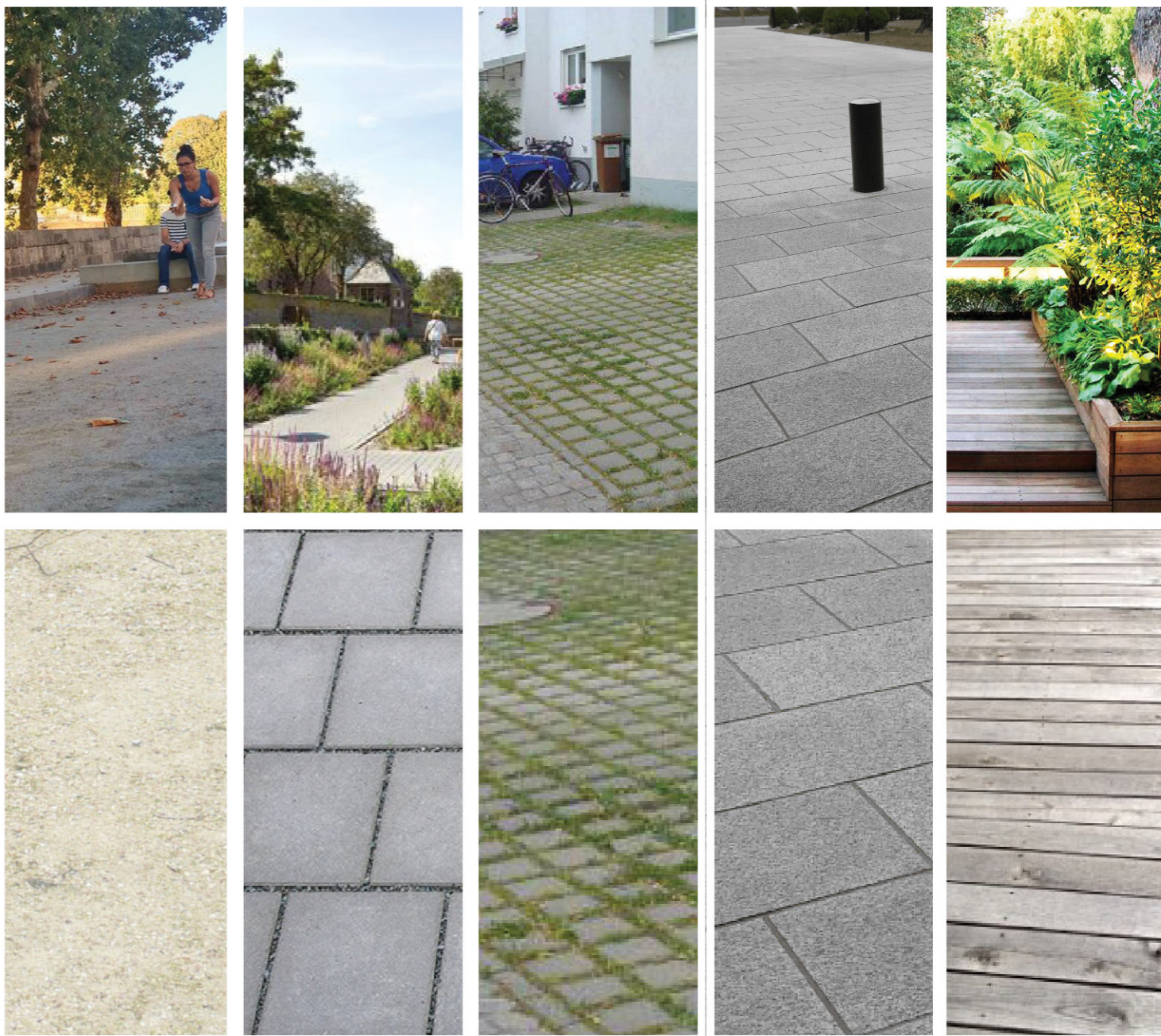
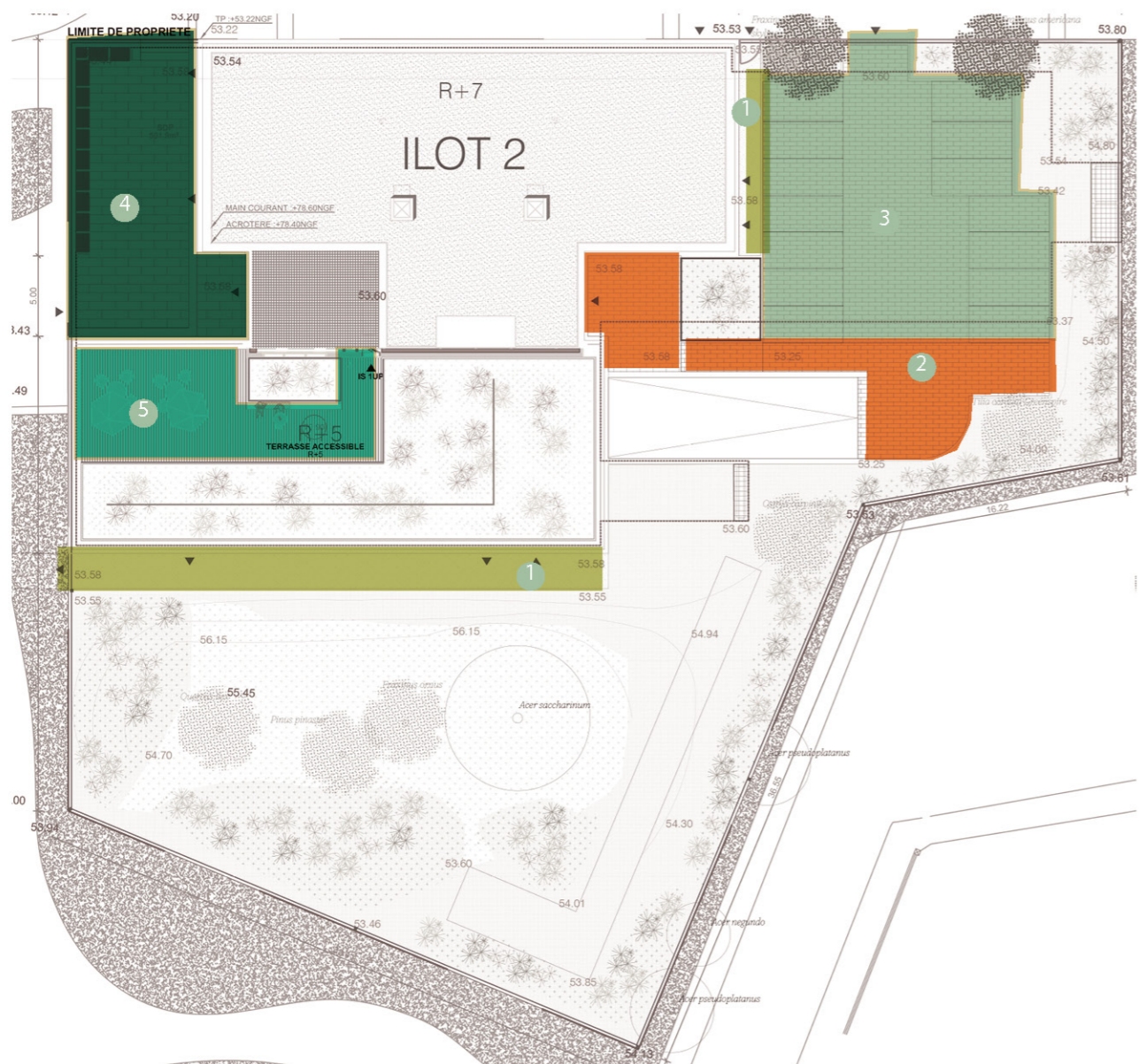
- Pavés béton joint sec (Hors lot)
- Pavés béton enherbé (Hors lot)
- Pavés granit (Hors lot)
- Stabilisé (Hors lot)
- Soutènement L béton

Mobilier

- Bancs Granit
- Bancs bois
- Poteaux de délimitation
- Clôture haute (Hors lot)
- Portail piéton (Hors lot)
- Portail coulissant (Hors lot)

PAYSAGE

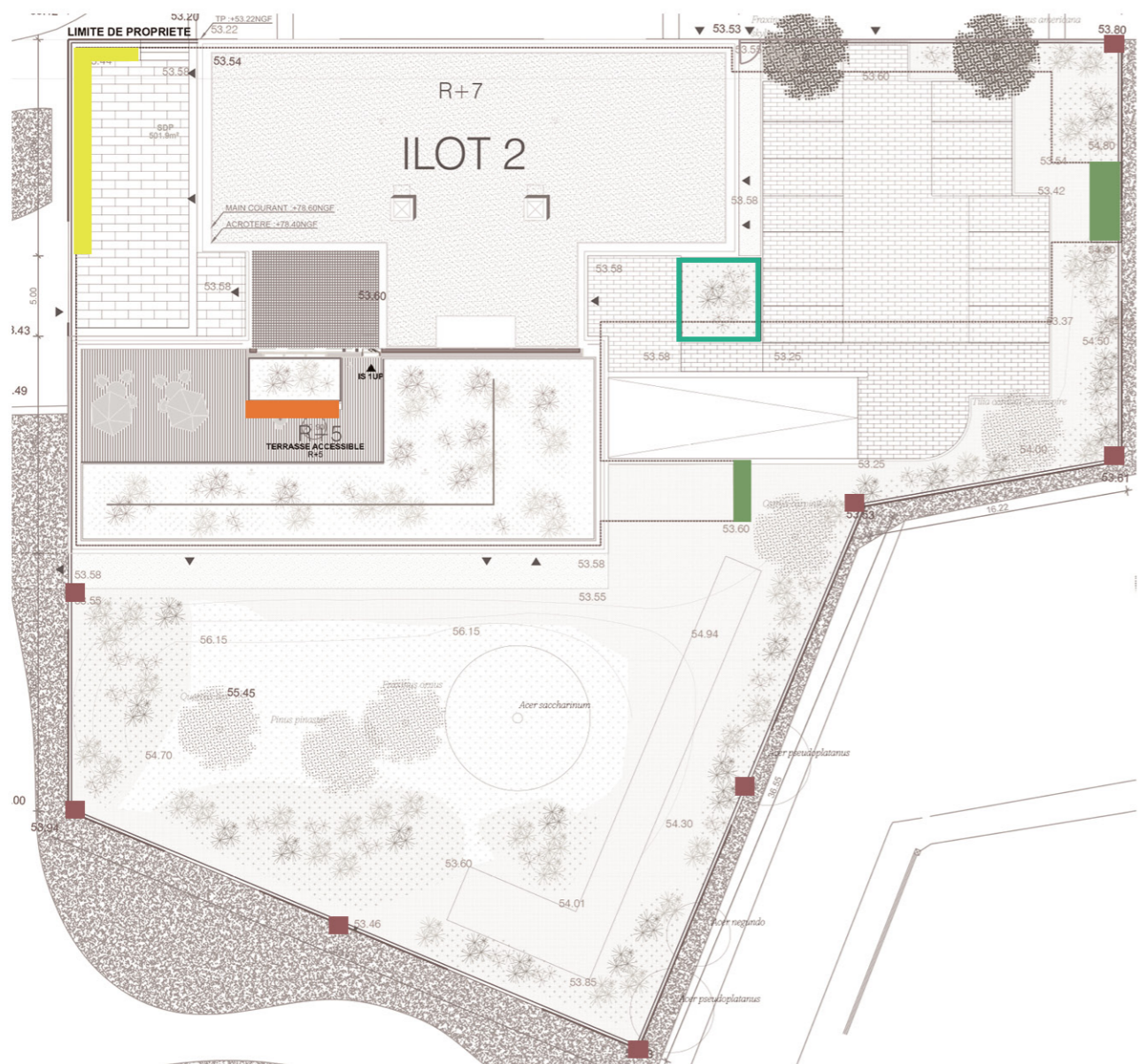
MATÉRIAUX DE SOL ET MOBILIER



- | | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |
| SABLE STABILISÉ | PAVÉS JOINT SEC | PAVÉS JOINT ENHERBÉS | PAVÉS GRANIT | PLATELAGE BOIS |
| Accès secondaires | Parking
cheminement
PMR | Parking | Parvis | Terrasse R+5 |
|  |  |  |  |  |

PAYSAGE

MATÉRIAUX DE SOL ET MOBILIER



L béton pour jardinière, Alkern



Aération parking rue Magdeleine Nantes



Bancs Cobra, metalco

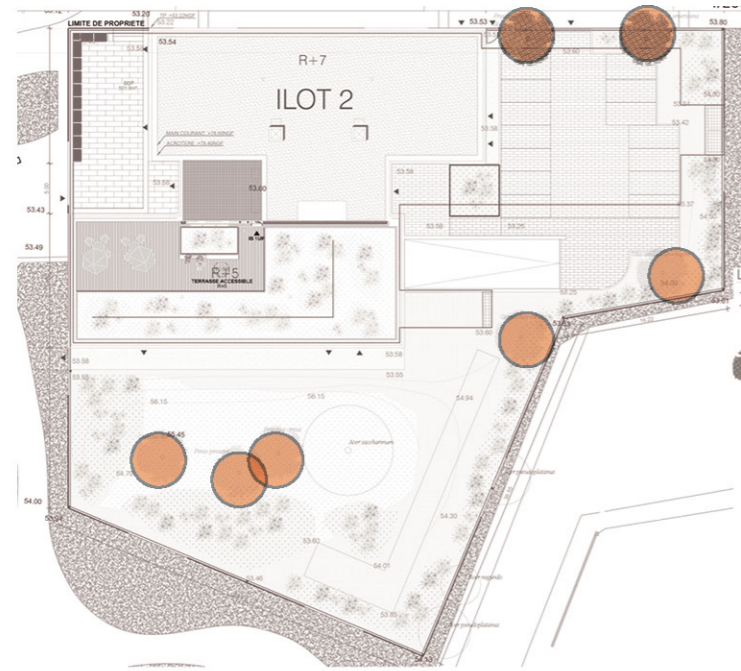


Poteaux bois



Banc granit sur mesure

PAYSAGE PALETTE VÉGÉTALE



6 arbres tiges



Charme houblon
Ostrya carpinifolia
Caduc
H: 9m ; L: 5m



Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata Greenspire
Caduc
H: 16m ; L: 12m



Pin maritime
Pinus pinaster
Persistant
H: 18m ; L: 8m



Frêne d'amérique
Fraxinus americana 'skyline'
Caduc
H: 12m ; L: 8m



Chêne vert
Quercus ilex
Persistant
H: 10m ; L: 6m



Frêne à fleurs
Fraxinus ornus
Caduc
H: 7m ; L: 3,50m

PAYSAGE PALETTE VÉGÉTALE



Troène
Ligustrum vulgare
Persistant
H: 4m ; L: 2,5m
Floraison : Juin - Juill



Sarcococca
Sarcococca hookeriana
Persistant
H: 1,5m ; L: 2m
Floraison : Jan - Dec



COUVRE-SOL

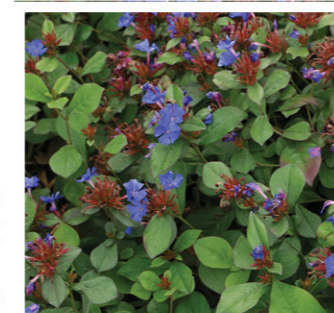
Centranthe rouge
Centranthus ruber
Semi-Persistant
H: 70cm ; L: 50cm
Floraison : Mai - Aout



Melica ciliata
Melica ciliata
Persistant
H: 80cm ; L: 30cm
Floraison : Mai - Juill



Cératostigma
Ceratostigma
plumbaginoïdes
Caduc
H: 30cm ; L: 40cm
Floraison : Aout - Oct



Liseron argenté
Convolvulus cneorum
Persistant
H: 40cm ; L: 60cm
Floraison : Avr - Aout



Cornouiller du canada
Cornus canadensis
Caduc
Couvre sol
Floraison : Mai - Juill



Lierre
Hedera helix
Persistant
Couvre sol

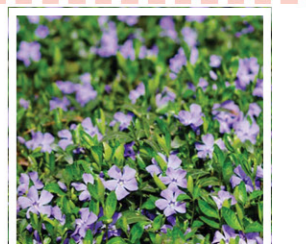


SEMIS COUVRE-SOL

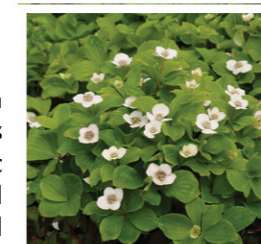
Lierre terrestre
Ajuga reptans
Caduc
Couvre sol
Floraison : Mai-Juillet



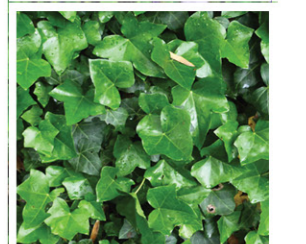
Petite pervenche
Vinca minor
Semi-Persistant
Couvre sols
Floraison : Avr - Juin



Cornouiller du canada
Cornus canadensis
Caduc
Couvre sol
Floraison : Mai - Juill



Lierre
Hedera helix
Persistant
Couvre sol



Mélange de fleurissement couvre sols : Anthemis maritima, Arabis alpina, Aubretia hybrida, Aurinia saxatilis, Bellis perennis, Brachycome iberifolia, Calendula officinalis, Campanula carpatica, Centaurea cyanus, Cerastium biebersteinii, Chrysanthemum paludosum, Convolvulus tricolor, Dianthus deltoïdes, Dianthus barbatus, Erysimum cheirantoïdes, Eschscholzia californica, Teucrium chamaedrys, Iberis amara, Iberis umbellata, Lobularia maritima, Malcomia maritima, Matricaria recutita, Myosotis alpetris, Saponaria ocymoides, Silene armeria, Silene pendula

Arbre à perruques
Cotinus coggygia
Caduc
H: 3,5m ; L: 2,5m
Floraison : Juill - Aout



Callicarpa
Callicarpa bodinieri
Caduc
H: 2,5m ; L: 1,5m
Floraison : Juill - Aout



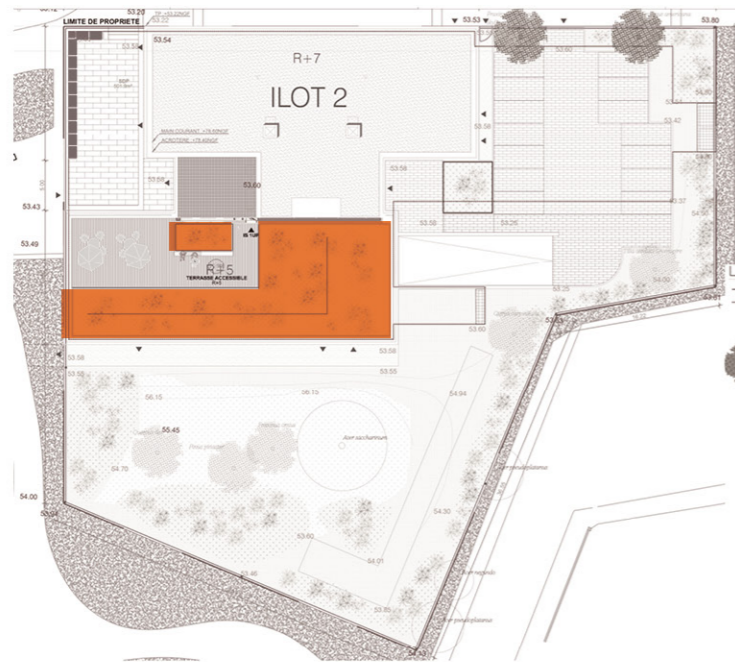
Osmanthe
Osmanthus burwoodii
Persistant
H: 3m ; L: 3m
Floraison : Avr - Mai



Escallonia
Escallonia rubra
Persistant
H: 3m ; L: 3m
Floraison : Juill - Aout



PLAN DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS - TOITURE TERRASSE



Sarcococca
Sarcococca hookeriana
Persistant
H: 1,5m ; L: 2m
Floraison : Jan - Dec



Troène
Ligustrum vulgare
Persistant
H: 4m ; L: 2,5m
Floraison : Juin - Juill



Osmanthe
Osmanthus burwoodii
Persistant
H: 3m ; L: 3m
Floraison : Avr - Mai



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea
Caduc
H: 2m ; L: 1,50m
Floraison : Mars-Juin



Centranthe rouge
Centranthus ruber
Semi-Persistant
H: 70cm ; L: 50cm
Floraison : Mai - Aout



Melica ciliata
Melica ciliata
Persistant
H: 80cm ; L: 30cm
Floraison : Mai - Juill



Pervenche
Vinca minor
Persistant
Couvre sol



Lierre
Hedera helix
Persistant
Couvre sol

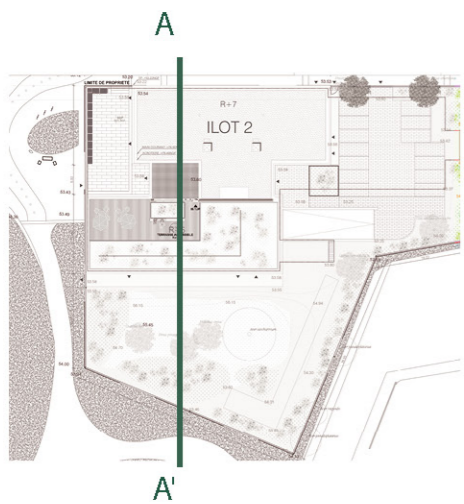
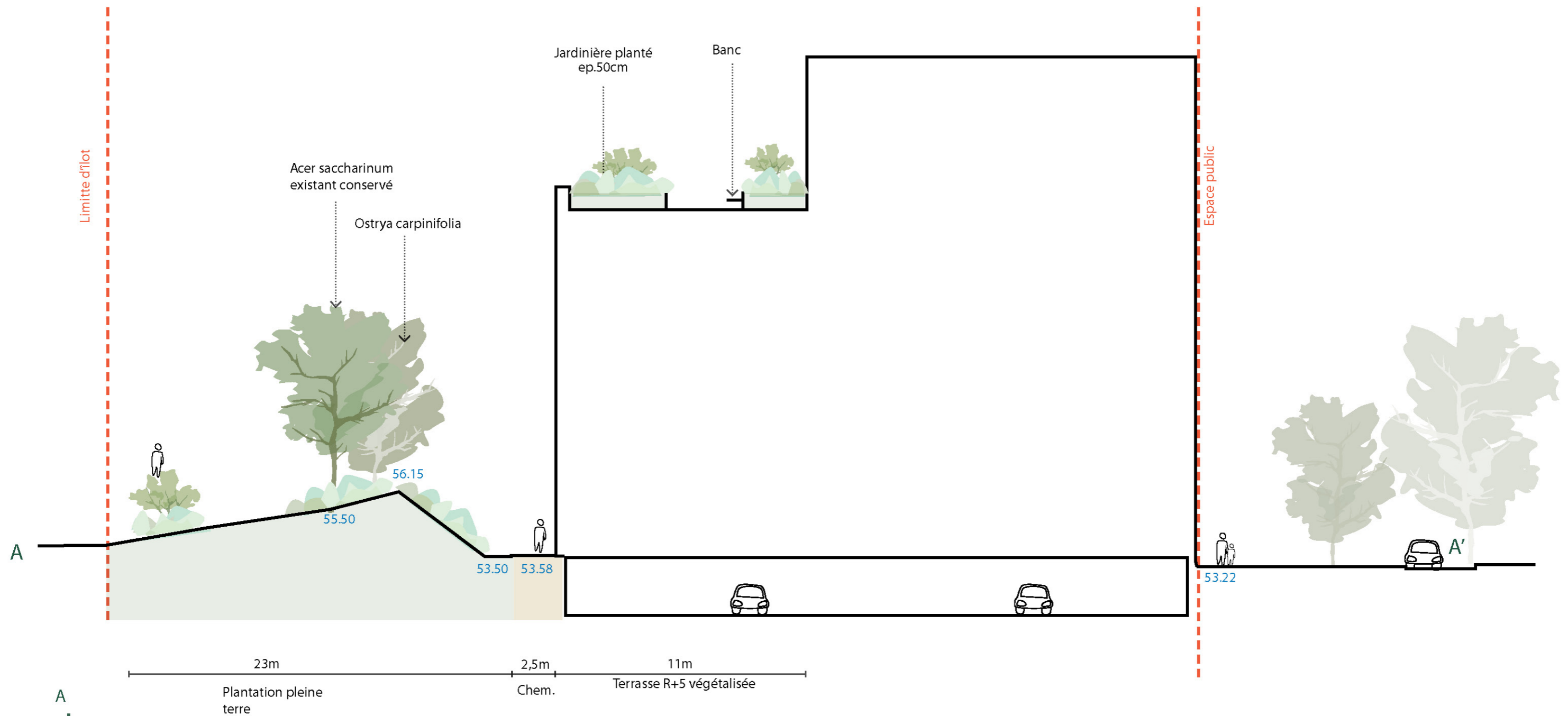


Cornouiller du canada
Cornus canadensis
Caduc
Couvre sol
Floraison : Mai - Juill



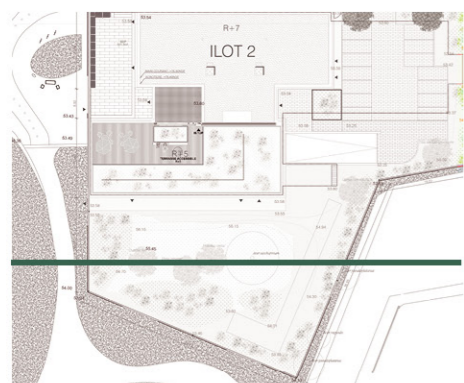
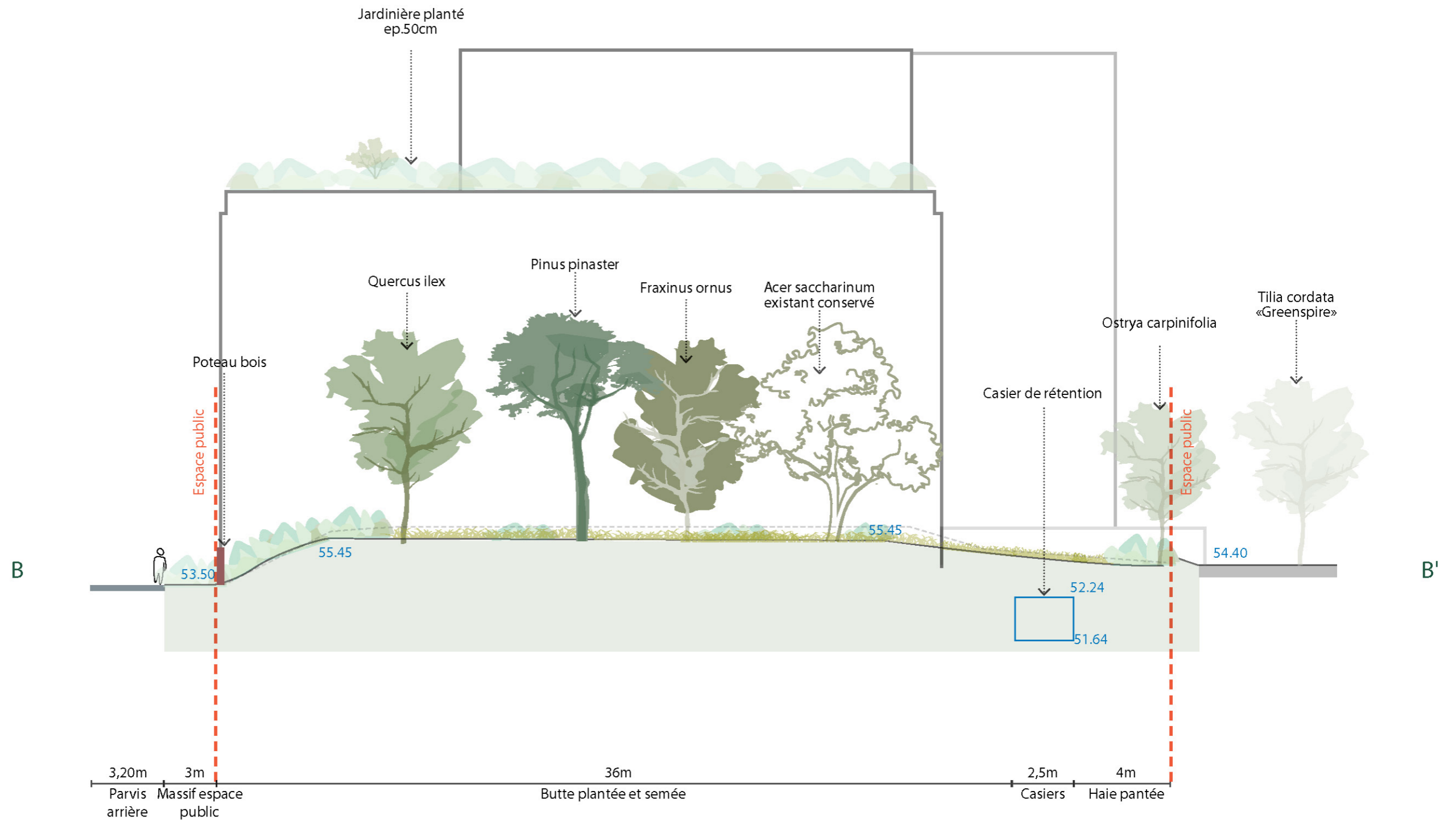
PAYSAGE

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS - COUPE AA



PAYSAGE

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS - COUPE BB

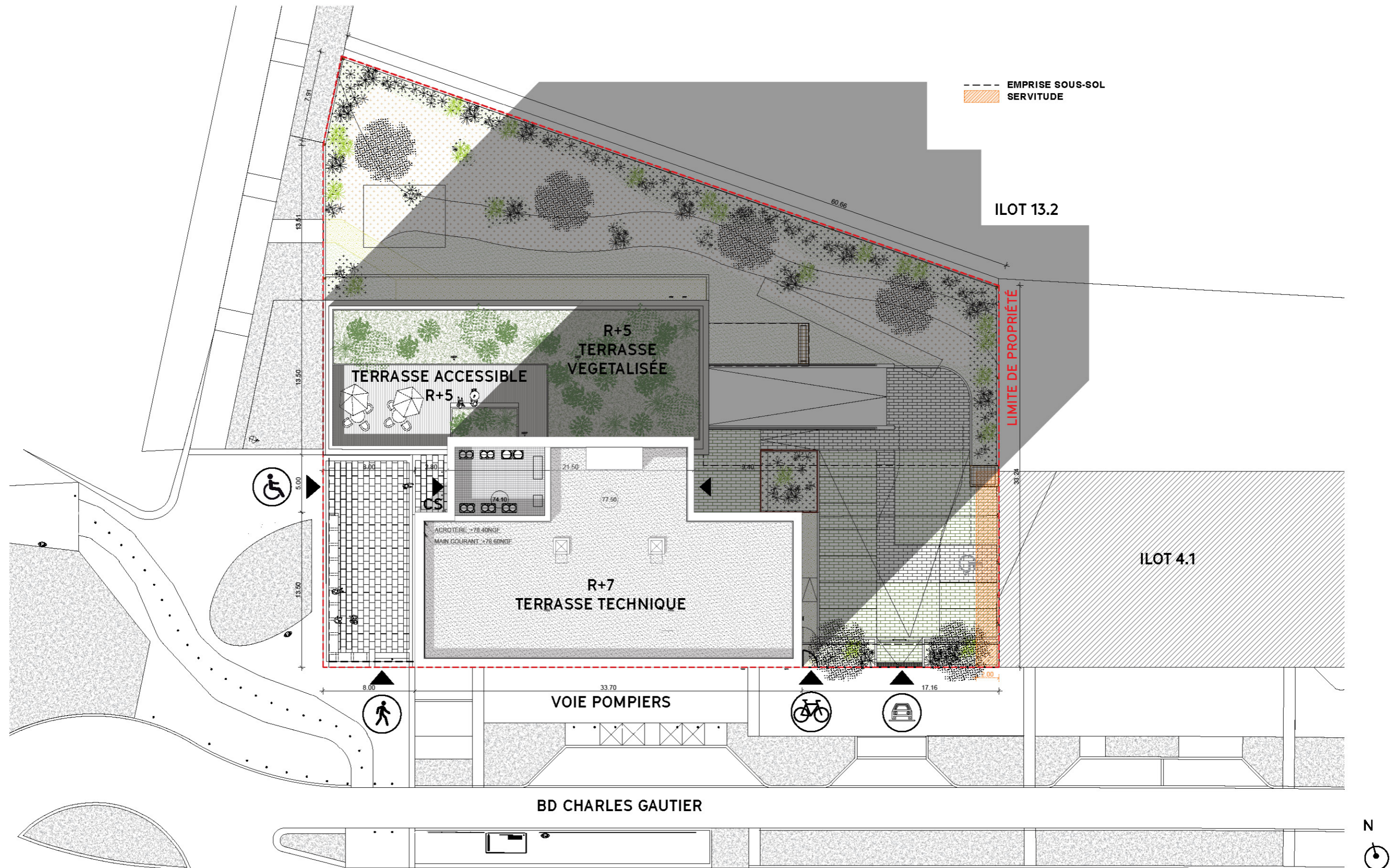


SITUATION DANS LA ZAC VUE AÉRIENNE

ILOT 3



PROJET PLAN MASSE - ILOT 3





Jba

1 rue Bisson, 44100 Nantes
124 rue Réaumur, 75002 Paris

02 40 35 03 20 — contact@jba.archi
www.jba.archi