



© JBA

FIN DE CHANTIER

Vendredi 13 février
12h00 | 14h00

Programme FUJI **Nantes (44)**

Ancien site d'ORANGE Pays de la Loire, rue de la Gaudinière

Construction de logements, d'une résidence services seniors et d'une maison médicale dans un vaste jardin pour assurer la continuité avec le parc de la Gaudinière. Les angles du site sont libérés et ouverts, aménagés comme des placettes à destination des habitants.

Visite en présence de

D'ICI LÀ PAYSAGES ET TERRITOIRES

Arnaud ANGER, paysagiste, chef de projet chez d'ici là paysage.

ONZE04

Gustavo SILVA-NICOLETTI, architecte, gérant de l'agence d'architecture ;
Stève BOUANCHAUD, architecte DPLG.

JACQUES BOUCHETON ARCHITECTES

Benoit GUYER, architecte, chef de projet ;
Maud THIERRY-HILDENBRAND, responsable développement et associée.

BATI NANTES

Pierre-Yves LE DALL, responsable Technique

Programme FUJI

PROGRAMME

Reconversion du site des bureaux Orange.
Construction de 250 logements + résidence
service senior de 89 logements + locaux d'activités

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Bati Nantes
ETPO IMMOBILIER

MAÎTRISE D'OEUVRE

Jba (Architecte mandataire et économiste)
Onze 04 (Architecte associé)
D'ici la paysage (Paysagiste)
BETAP (Structure)
Pouget Consultants (Fluides)
TUGEC (VRD)

SURFACE

SHAB : 21 144 m² - SP : 17 311 m² - SU : 1432 m²

COÛT

33 000 000 € HT

PERFORMANCE & CERTIFICATIONS

Logts en accession libre : RT2012 – E2-C1
Logts à vocation sociale : RT2012-10% – E2-C1

MISSION

Complète

PHASE

Chantier

Le site de l'ancien siège d'Orange Pays de Loire, à Nantes, est à nouveau ouvert sur le quartier et repensé pour accueillir une diversité de logements dans un vaste un jardin. Son plan masse s'inscrit dans les logiques viaires existantes et propose de nouveaux trajets piétons, dans le respect de l'OAP Gaudinière Berlioz. Outre la préservation des platanes et des chênes existants, les franges est et ouest du site sont généreusement plantées depuis la rue, vers le cœur d'îlot, pour assurer la continuité avec le parc de la Gaudinière. Les angles du site sont libérés et ouverts, aménagés comme des placettes à destination des habitants.

Les gabarits des nouveaux bâtiments composent une transition harmonieuse entre le tissu pavillonnaire environnant et les immeubles des années 60-70 voisins. Le plan masse est aussi guidé par l'intention de respecter l'ensoleillement autant au sein du projet que vis-à-vis de l'existant. La diversité architecturale des nouveaux bâtiments constitue un paysage urbain vivant et changeant selon les facettes du projet.

Textes et iconographies : JBA



Deux typologies sont ainsi définies :

— **Un front bâti poreux ponctué de deux proues sur la rue Hector Berlioz**, en regard des immeubles existants de l'autre côté de la rue. Ces bâtiments développent le même langage architectural contrasté, composé d'un registre de socle, minéral et tramé, et d'un registre d'émergence, plus claire et plus lisse, qui s'élance vers le ciel.

— **Des grands volumes disposés en peigne** et qui proposent une progression des hauteurs depuis la rue de la Gaudinière vers le cœur d'îlot. En plus d'animer la rue de la Gaudinière par cette alternance de plein/vide, ils laissent passer le regard jusqu'au jardin en cœur d'îlot. Ces immeubles possèdent également un langage de socle très marqué, qui assure un ancrage commun à toute l'opération.

Certains sont coiffés de toitures à double pente qui nous ramènent à la figure de la maison et créent une liaison formelle entre les pavillons environnants et les nouveaux immeubles plus au centre de l'îlot.

De généreux balcons filants et de profondes loggias offrent à chaque appartement un espace extérieur privatif, protégé des regards.

D'autres reprennent la typologie de l'immeuble à coursive, proposant des appartements traversants nord-sud. Leurs balcons en écaille recherchent la meilleure orientation pour capter la lumière naturelle.

Textes et iconographies : JBA



PROJET PAYSAGER

L'îlot est traversant en journée, véritable parcours alternatif dans le quartier, la promenade des éphémères piétonne est traitée comme un espace public. Elle dessert tous les bâtiments et est ponctuée par une place-jardin, point de rencontre du quartier.

Le projet profite des espaces de pleine terre pour gérer l'eau de pluie avec une micro-topographie de noues et un bassin central. Cette topographie en creux sera soulignée par une végétation de milieu humide afin d'y lire un paysage de jardin frais.

Les franges de l'îlot sont traitées en lisières. Des haies avec des arbres de grands développement permettent de créer une intimité aux futurs habitants de l'îlot et de conserver une mise à distance avec les façades des résidents actuels.

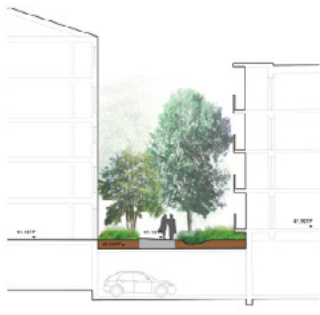
Le jardin des seniors profite de la lisière boisée et d'espaces ombragés pour offrir une terrasse.

Au creux du bâtiment de la résidence senior et de la maison médicale, des bandes de prairies fleuries et de jardins potagers pourront s'adapter dans le temps en fonction des demandes des usagers.

Textes et iconographies : DICILÀPAYSAGE

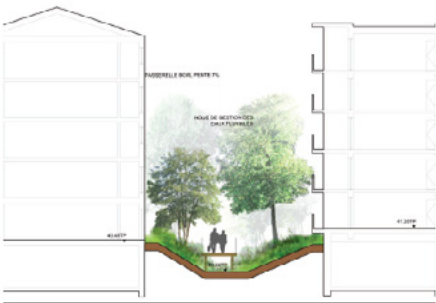
SÉQUENCE SUR DALLE

- Des chemins piétons de 2.5m d'accès aux immeubles.
- Une végétation de mise à distance des logements.



SÉQUENCE PLEINE TERRE

- Accès par une passerelles bois surélevée.
- Gestion des eaux pluviales sur les surfaces de pleine terre.



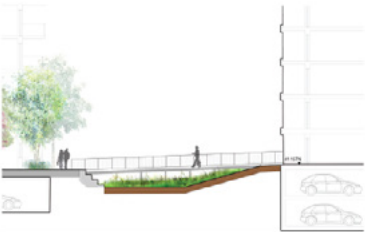
PLACE-JARDIN

- Offrir une place végétale et minérale.
- Proposer des espaces de rencontre (table de pique-nique et bancs), et d'échange (composteur collectif).
- Identifier une continuité végétale de la collection botanique de bulbe du Parc de La Gaudinière.



AMBIANCE

- Associer la gestion des eaux pluviales à la qualité paysagère, en créant des bassins dont la topographie et la végétation occasionnent des lieux d'intérêt.



PLAN MASSE



- 1 Promenade des éphémères
- 2 Place jardin
- 3 Jardin frais
- 4 Lisière
- 5 Percées visuelles
- 6 Jardin des seniors
- 7 Prairie fleurie et jardin partagé

Echelle : 1/500ème

**CONSTRUCTION DE 44 LOGEMENTS
SOCIAUX : 17 T2, 18 T3, 4 T4, 5 T5
répartis en 3 bâtiments.**

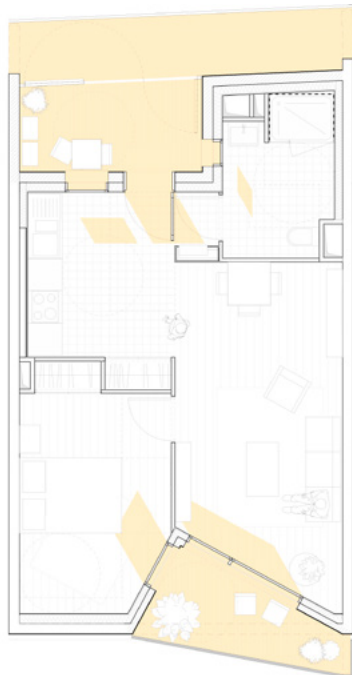
*Graduation entre espace commun et espace
privé : le sas extérieur*

Implantés perpendiculairement à la rue de la
Gaudinière, les trois bâtiments conçuent par
ONZE04 abritent des logements traversants
Nord-Sud.

Leurs espaces de vie s'ouvrent sur la façade
Sud et les pignons Est et Ouest. Leurs accès
se font par une coursive parcourant la façade
Nord.

Depuis cette coursive, l'accès de chaque
logement se fait à travers un sas extérieur
qui renforce l'intimité des espaces privés tout
en permettant à la coursive d'être un outil de
gestion de l'intimité, ainsi qu'un lieu de vie
sociale appropriable par ses habitants.
Les logements n'ont pas d'ouvertures sur la
coursive mais uniquement sur le SAS privé.

Depuis le SAS, une distribution en diagonale
connecte successivement la cuisine, la
salle-à-manger, le salon et le balcon au
sud. Ce mécanisme confère au logement
une perception élargie de l'espace, tout
en permettant une simultanéité d'usages
différents.



Textes et iconographies : Onze04





image : JBA

Maison de l'architecture des Pays de la Loire

28 rue Fouré 44000 Nantes

www.ma-paysdelaloire.com

Centre culturel indépendant, la Maison de l'architecture diffuse et défend une culture vivante de l'architecture patrimoniale et contemporaine, de l'urbanisme et du paysage, partagée. L'association sensibilise et met en avant des solutions pertinentes en réponse aux enjeux environnementaux touchant nos cadres de vie et de nos paysages.



ARDEPA

6, quai François Mitterrand 44200 Nantes

www.lardepa.com

Structure associative régionale implantée à Nantes, l'Ardepa (Association Régionale pour la Diffusion et la Pédagogie de l'Architecture) agit depuis 45 ans pour co-construire et diffuser en Pays de la Loire une culture architecturale, urbaine et paysagère vivante, partagée et accessible au plus grand nombre, et ce dès le plus jeune âge.

