

RESPIRATIONS

LA VIE AU FIL DE L'EAU

LA CHAPELLE-SUR-ERDRE



SOMMAIRE

01

PRÉSENTATION DU SITE

02

LE PROGRAMME

03

COMMERCIALISATION

04

PLANNING



01

Présentation du site

LOCALISATION GÉNÉRALE

Commune de Nantes Métropole, la Chapelle-sur-Erdre offre une situation de premier choix, parfaitement desservie pour rejoindre le centre-ville de Nantes, les zones tertiaires et le pôle universitaire :

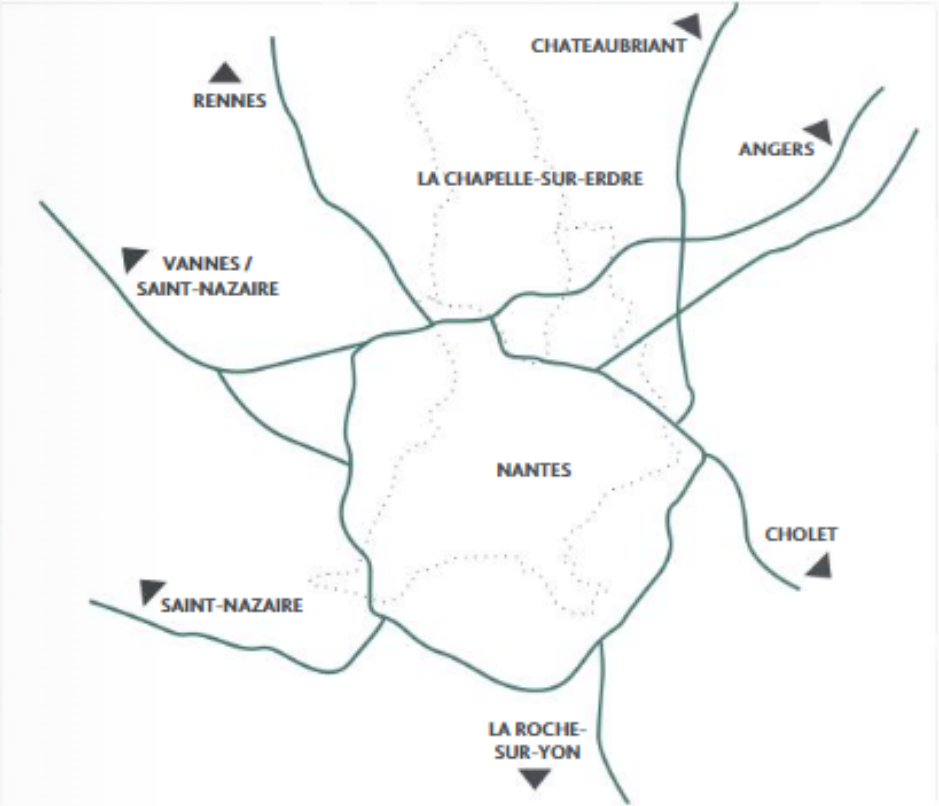
- Ligne tram-train
- Lignes de bus
- Proximité du périphérique et de l'autoroute A11

Sa qualité de vie sur les bords de l'Erdre séduit tout autant : 7km de rives et vallées verdoyantes, commerces et services de proximité, équipements sportifs et culturels...



LOCALISATION GÉNÉRALE

LE CHARME DE L'ERDRE, LE DYNAMISME CITADIN



Paradis des amoureux de la nature au cœur de la métropole nantaise, la Chapelle-sur-Erdre offre une situation de premier choix, parfaitement desservie. La ligne Tram-train, les bus et la proximité du périphérique et de l'autoroute A11 ouvrent de larges possibilités de rayonnement vers les universités et les pôles d'attractivité économique. Sa qualité de vie sur les bords de l'Erdre séduit tout autant : entre sous-bois et fil de l'eau, les chemins sont verdoyants, laissant deviner manoirs et autres folies nantaises à quelques pas de la vie citadine. Jeune et dynamique, la ville dispose en effet de tout ce qui fait un quotidien harmonieux et une scolarité sereine : écoles, collèges, commerces, équipements sportifs et culturels, restaurants... tout est à portée à pied ou à vélo.

20 MIN.
en train de Nantes

50 MIN.
de la côte atlantique

7 KM.
de rives
et vallée verdoyantes

70%
du territoire dévolu
aux espaces naturels
et agricoles

20 000
dont la moitié
a moins de 45 ans *

* Source Insee



LE SITE EXISTANT



Vue de la parcelle avant projet

Le projet est situé sur les anciens locaux d'activités de l'entreprise France Boissons, soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation : l'*OAP du Bois Fleury*.

Le terrain est constitué de pleine terre laissée en friche depuis la déconstruction des locaux d'activités.

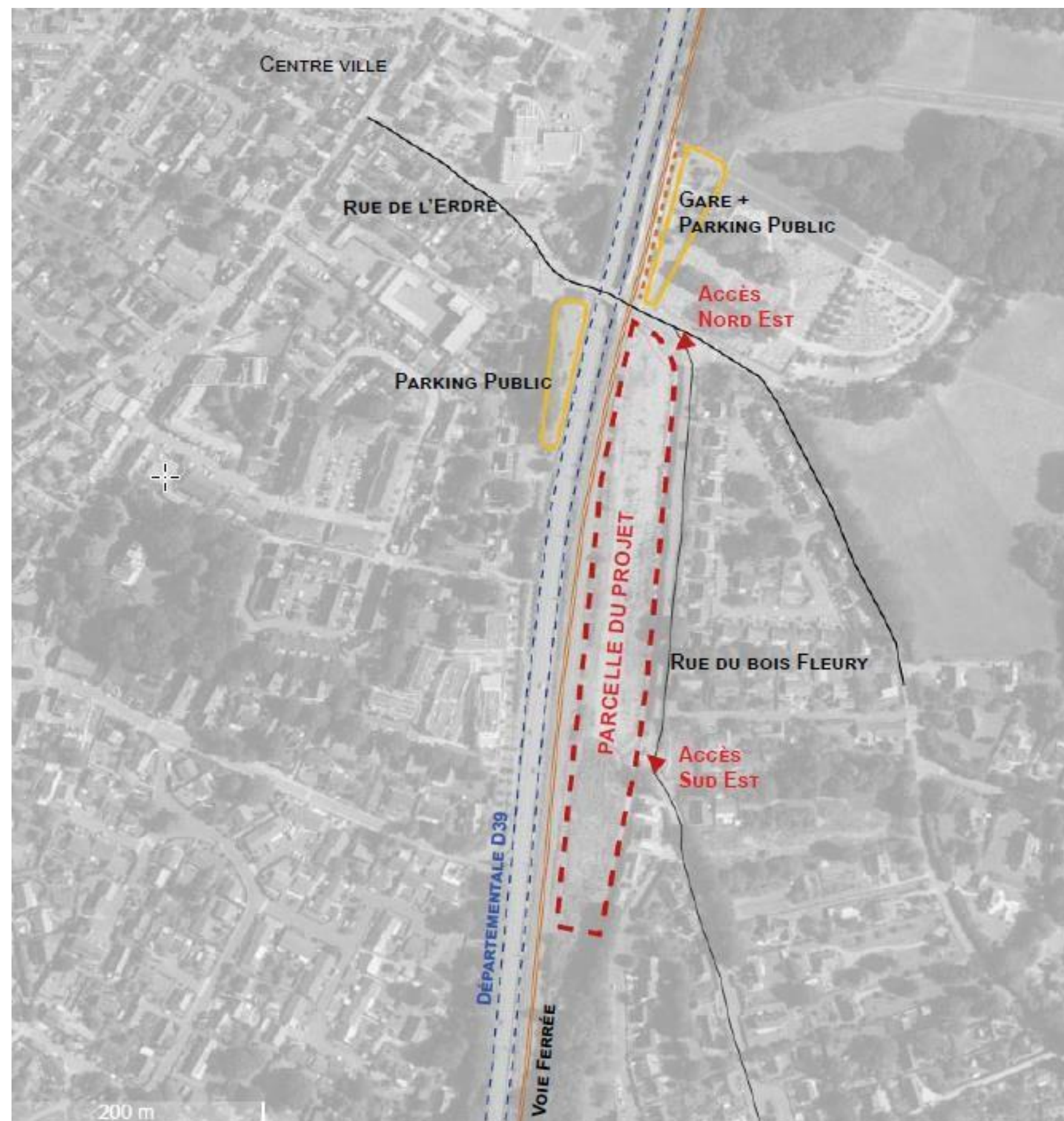


Vue depuis la rue du Bois Fleury avant projet

Notre projet répond au seul concours privé lancé en 2020 par Nantes Métropole.

Il fait l'objet d'un Permis d'Aménager et de cinq Permis de Construire afin de proposer une grande variété de produits.

LE QUARTIER



Les Services :

- Ecole à 250m
- Mairie à 500m
- Cabinet médical à 450m
- Poste à 2min en voiture

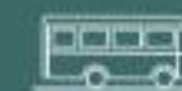
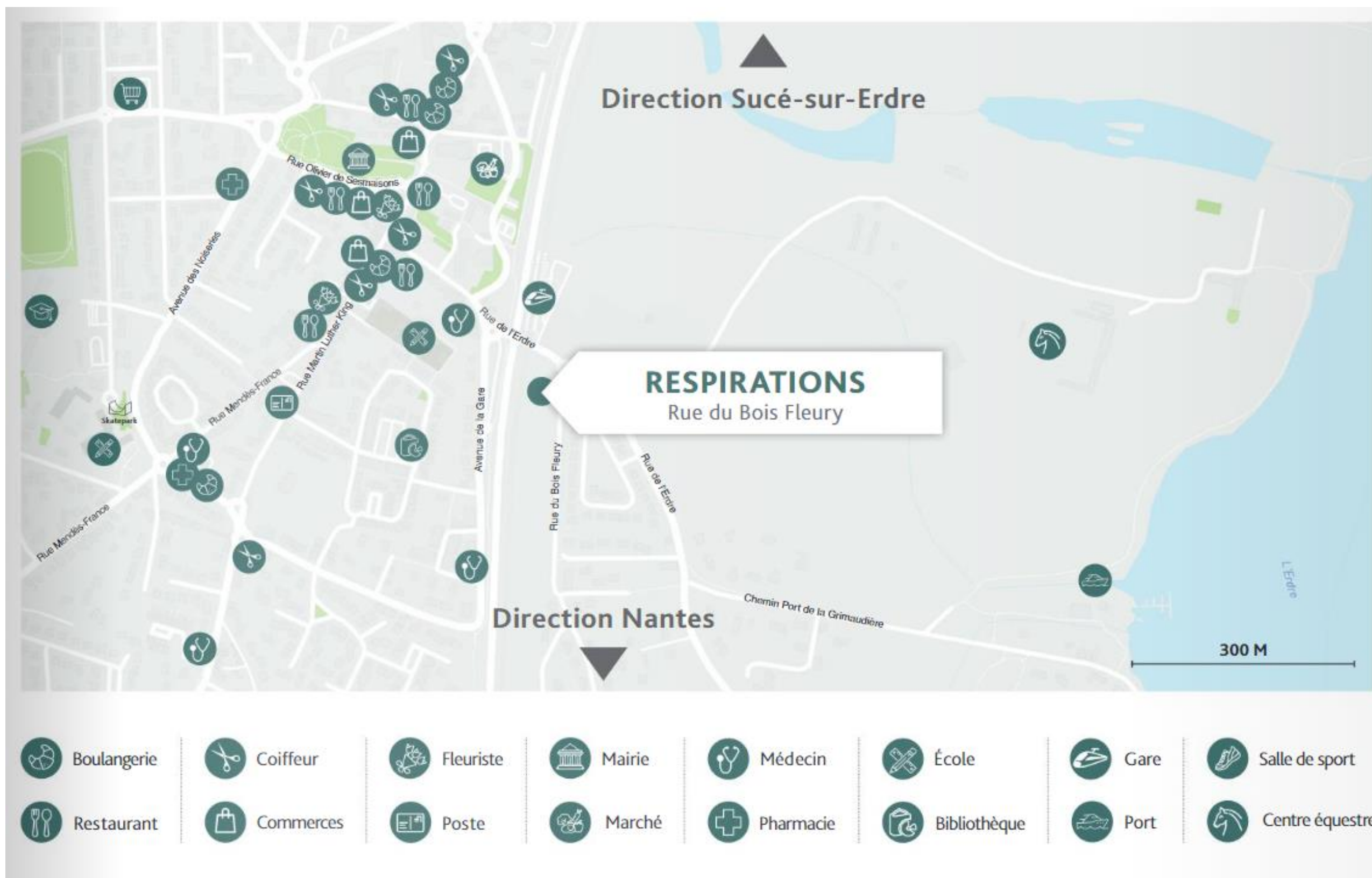
Les Transports :

- Proximité de l'A11 et du périphérique nantais (30min pour atteindre le centre-ville)
- Tram-Train au pied de l'opération (20min pour rejoindre le centre-ville de La Chapelle)
- Bus 96 et bus 86 qui permettent de rejoindre les lignes de tram 2 et 3 afin d'accéder au centre de Nantes en 40min

Les Commerces & Equipements :

- Supermarchés (*Intermarché, Lidl*) à proximité
- À 300m de la rue commerçante : restaurants, boulangerie, coiffeur, banque...
- Equipements sportifs à 2min en voiture
- Salle de spectacle à 6min en voiture
- Base nautique, centre équestre et bords de l'Erdre à moins de 10min à pied

LE QUARTIER



HYPER CONNECTÉE

- Au carrefour de l'A11 et du périphérique nantais (Nantes centre en 30 min)
- Bus 96 et bus 86 en liaison avec les lignes de tram 2 et 3 (Nantes centre en 40 minutes)
- Tram-Train : 20 min de la Gare de Nantes et 12 minutes du pôle économique nantais haluchère
- Piste cyclable aménagée



HYPER PRATIQUE

- École à 250 m
- À 300 m de la rue commerçante (restaurants, boulangerie, coiffeur, banque...) et du marché (vendredi et dimanche matin)
- Cabinet médical à 450 m
- Mairie à 500 m
- Collège, supermarchés, la Poste à 2 minutes en voiture



HYPER DÉTENTE

- Les bords de l'Erdre, la base nautique et le centre équestre à moins de 10 minutes à pied
- Équipements sportifs à 2 minutes en voiture
- Salle de spectacle à 6 minutes en voiture
- Animation associative dense
- Les plages à 50 minutes

ENTRE CALME DES BORDS DE L'EAU ET VIE CITADINE

À proximité des rives verdoyantes de l'Erdre, du joli port de la Grimaudière et d'une des plus belles balades de la métropole nantaise, le quartier du Bois Fleury propose de nouvelles façons d'habiter. Dans un environnement paysager intégrant petits immeubles et maisons, bureaux et commerces, espaces

verts et continuités douces, toute la ville est à portée de main : l'école, l'accès aux transports, l'espace loisirs sont à deux pas. Et quel bonheur aux beaux jours de filer à vélo déjeuner sur l'herbe ou de s'initier à la voile ou à l'aviron.



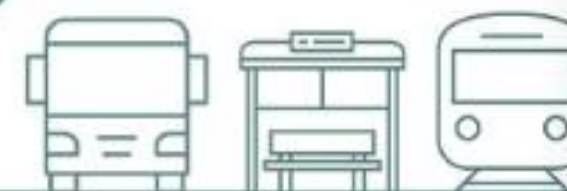
Les commerces et les services du quotidien, l'école des enfants et leurs activités, les restaurants



Les berges de l'Erdre, les chemins de promenade et les folies nantaises qui bordent la rivière, les sorties sur l'eau



Le marché et son ambiance conviviale avec les nombreux producteurs locaux



La ligne Tram-train, les bus et la proximité du périphérique et de l'autoroute A11



02

Le programme

RESPIRATIONS

LA VIE AU FIL DE L'EAU



Bâtiments collectifs – Ilot B

Logements intermédiaires
Ilot E

Aire de jeux et équipements

Maisons individuelles
Ilot C & D

Bureaux et commerces





Jeux de volumes avec une place importante accordée à la luminosité et aux espaces paysagers.

Aménagement d'ensemble harmonieux, avec un choix de matériaux aux teintes chaudes (brun noisette, ocre, bois...), des limites séparatives qui laissent place au paysage, une large palette végétale...





Logements
intermédiaires
Ilot E



Aire de jeux et
équipements

Bâtiments
collectifs
Ilot B



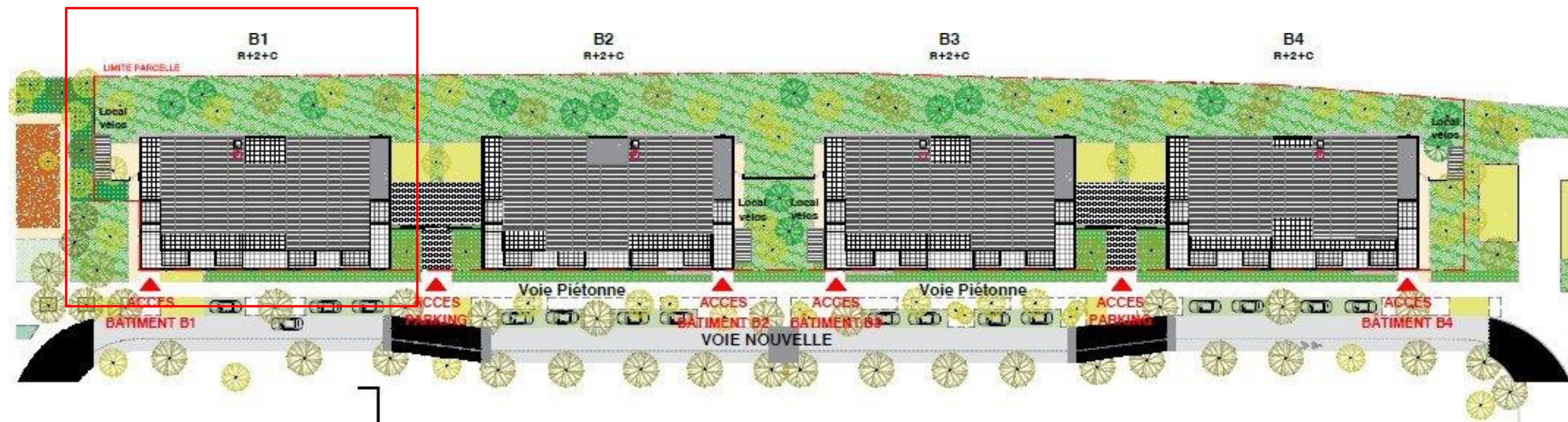
Maisons
individuelles
Ilot C & D



Bureaux et
commerces



LES BÂTIMENTS COLLECTIFS - Îlot B

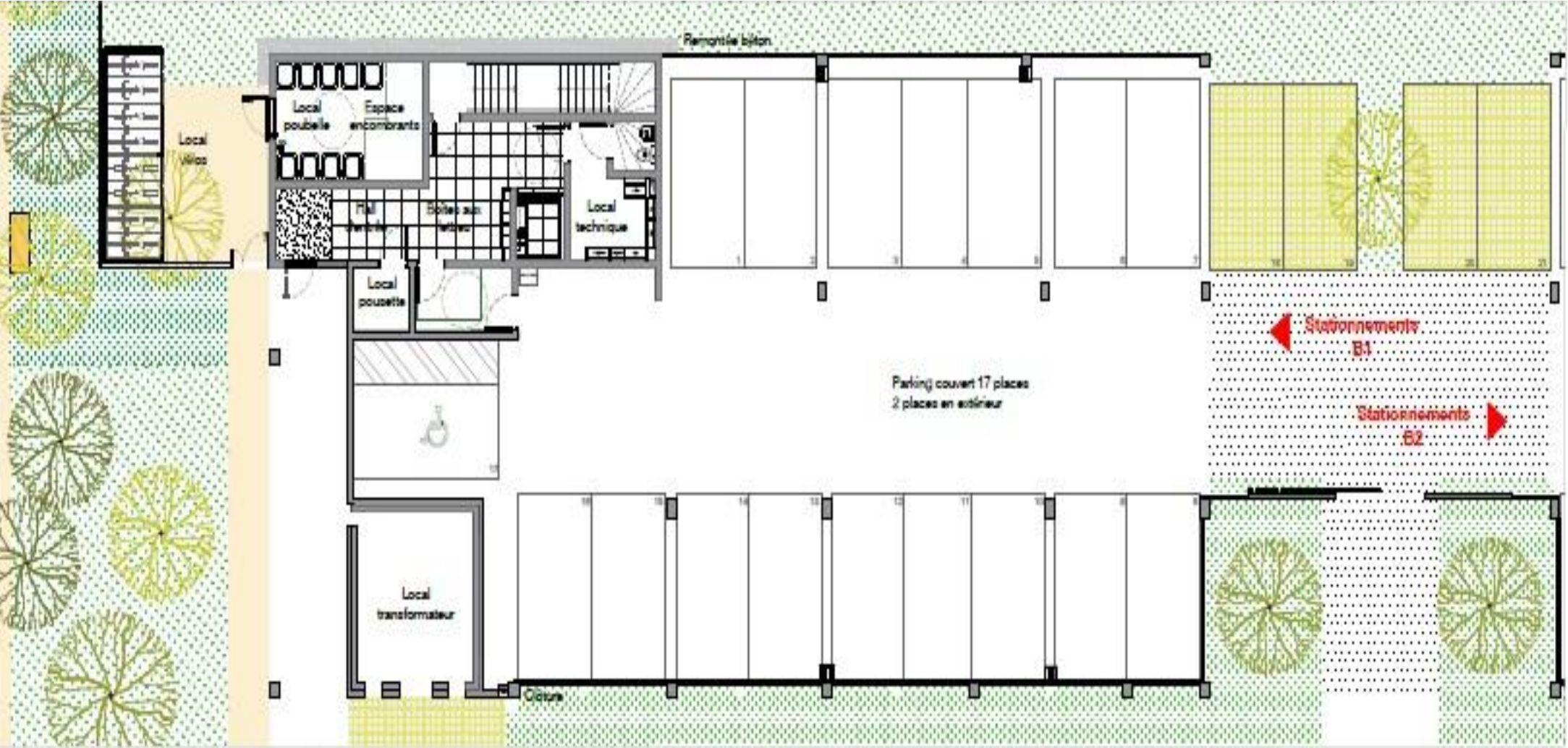


Plan de masse des bâtiments collectifs

- 64 appartements répartis en 4 bâtiments collectifs, quasi identiques, en R+2+C.
- 16 logements par bâtiment avec une copropriété pour tout l'îlot B
- Bâtiment B1 : accession libre – 13 logements à commercialiser
- Chaque bâtiment possède 17 places de stationnement couvertes, 2 places aériennes et son propre local vélos.

BÂTIMENTS COLLECTIFS – Ilot B - Perspective

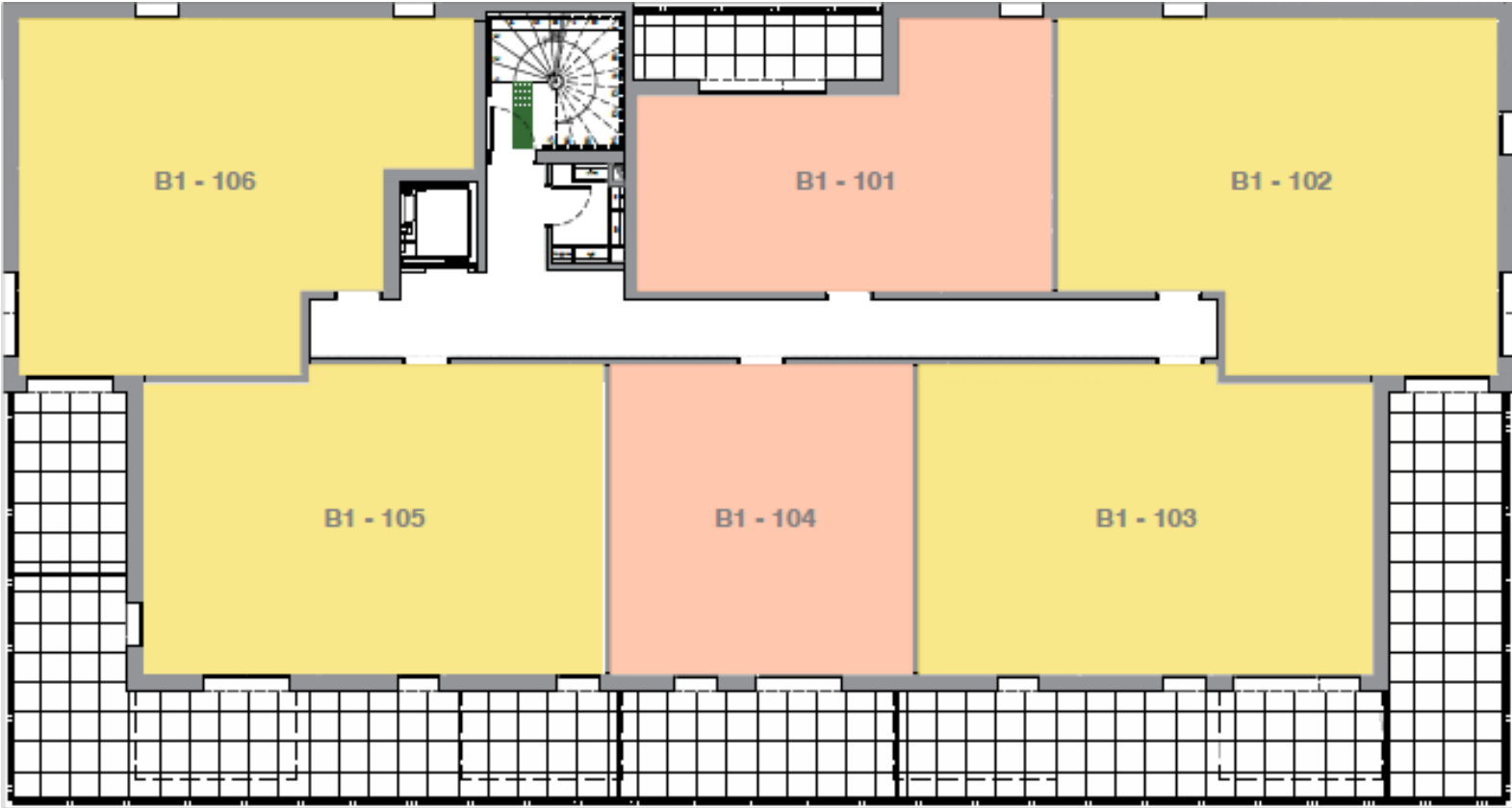




▲
ACCES
BÂTIMENT B1

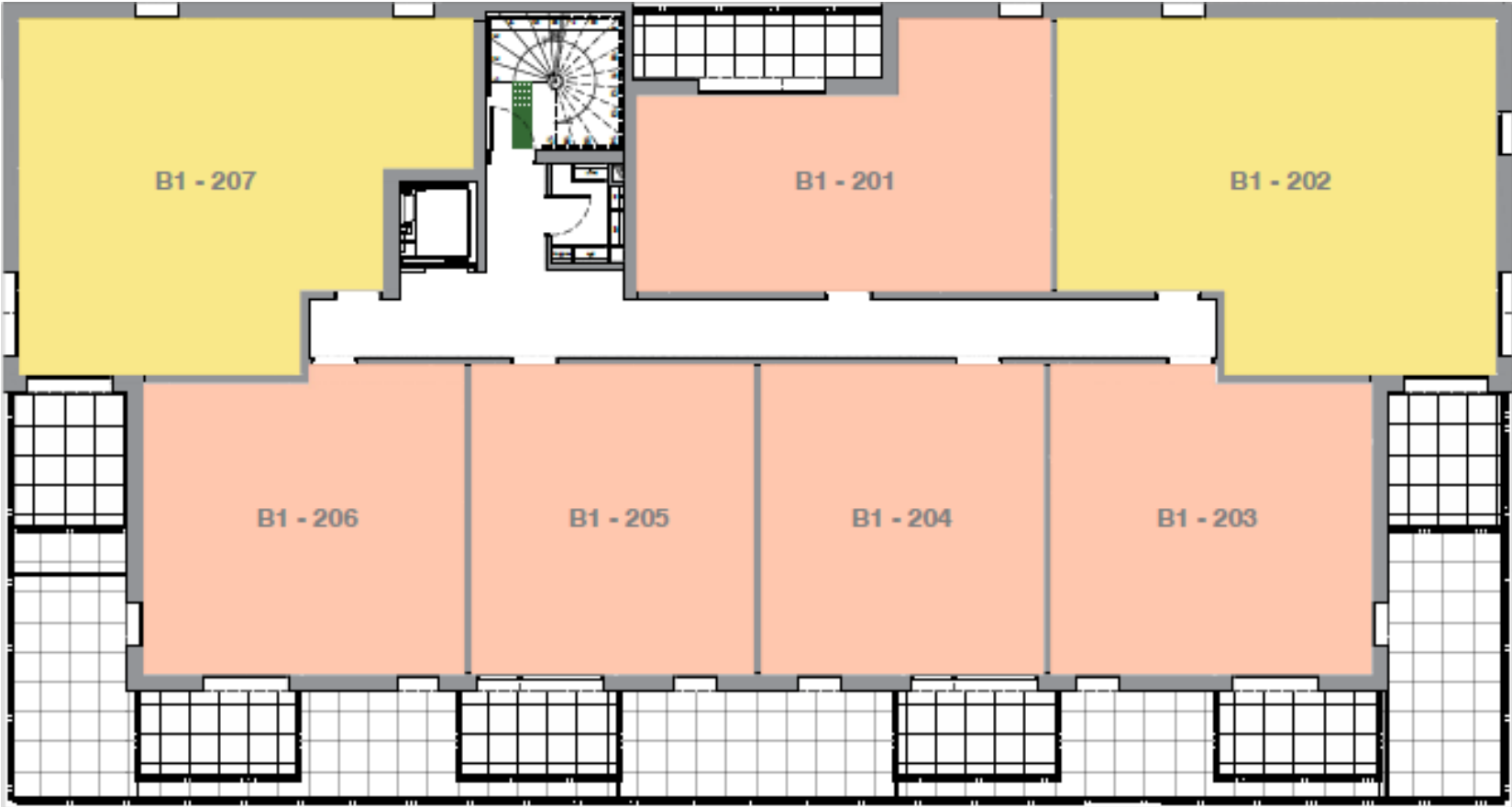
▲
ACCES
PARKING
COMMUN B1 B2

PLAN RDC

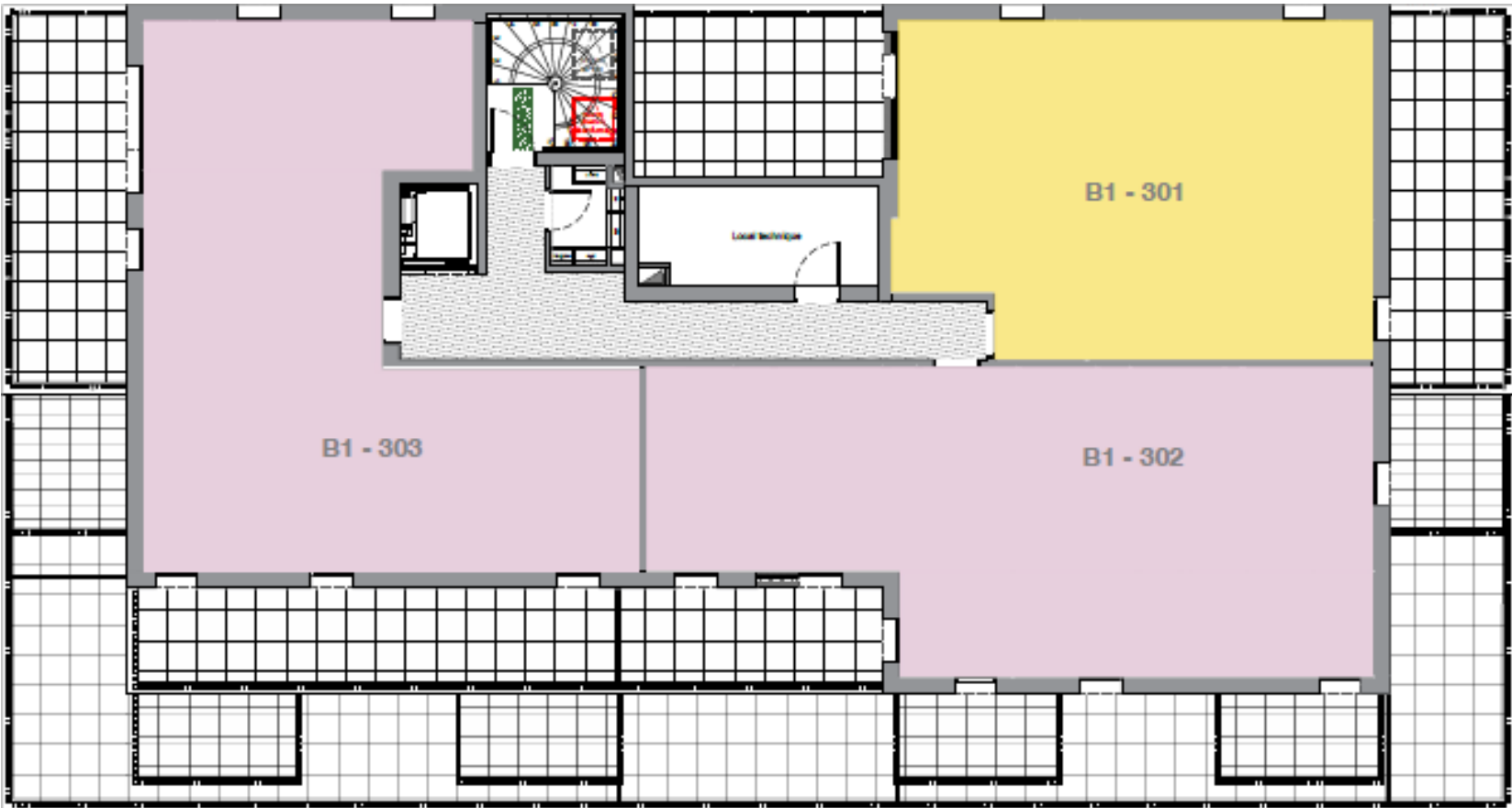


PLAN R+1

BÂTIMENTS COLLECTIFS – Ilot B - Plans



PLAN R+2

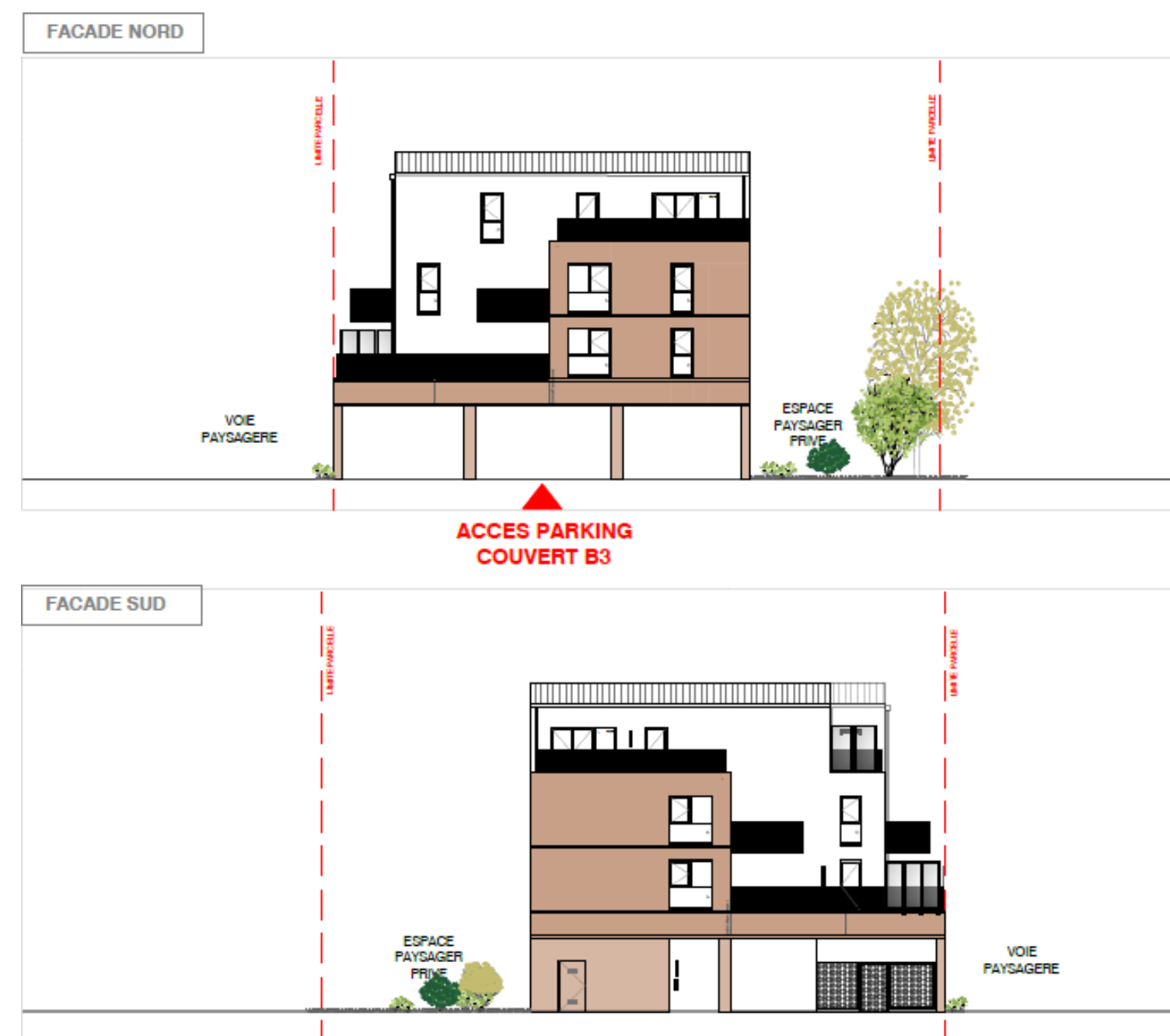


PLAN R+2+C

BÂTIMENTS COLLECTIFS – Élévations



B1 – façade nord/ouest



B3 – façade nord/sud

LES MAISONS INDIVIDUELLES - Îlot C et D



Modèle 1 Modèle 2 Modèle 1 Modèle 2 Modèle 2

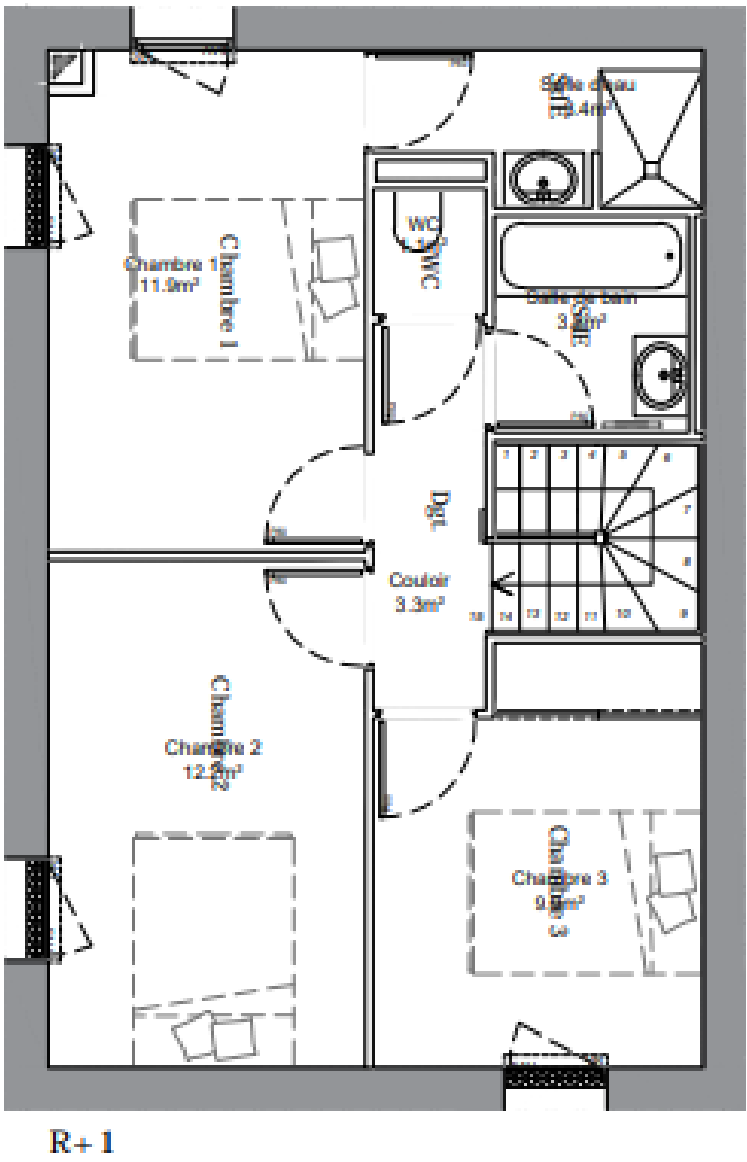
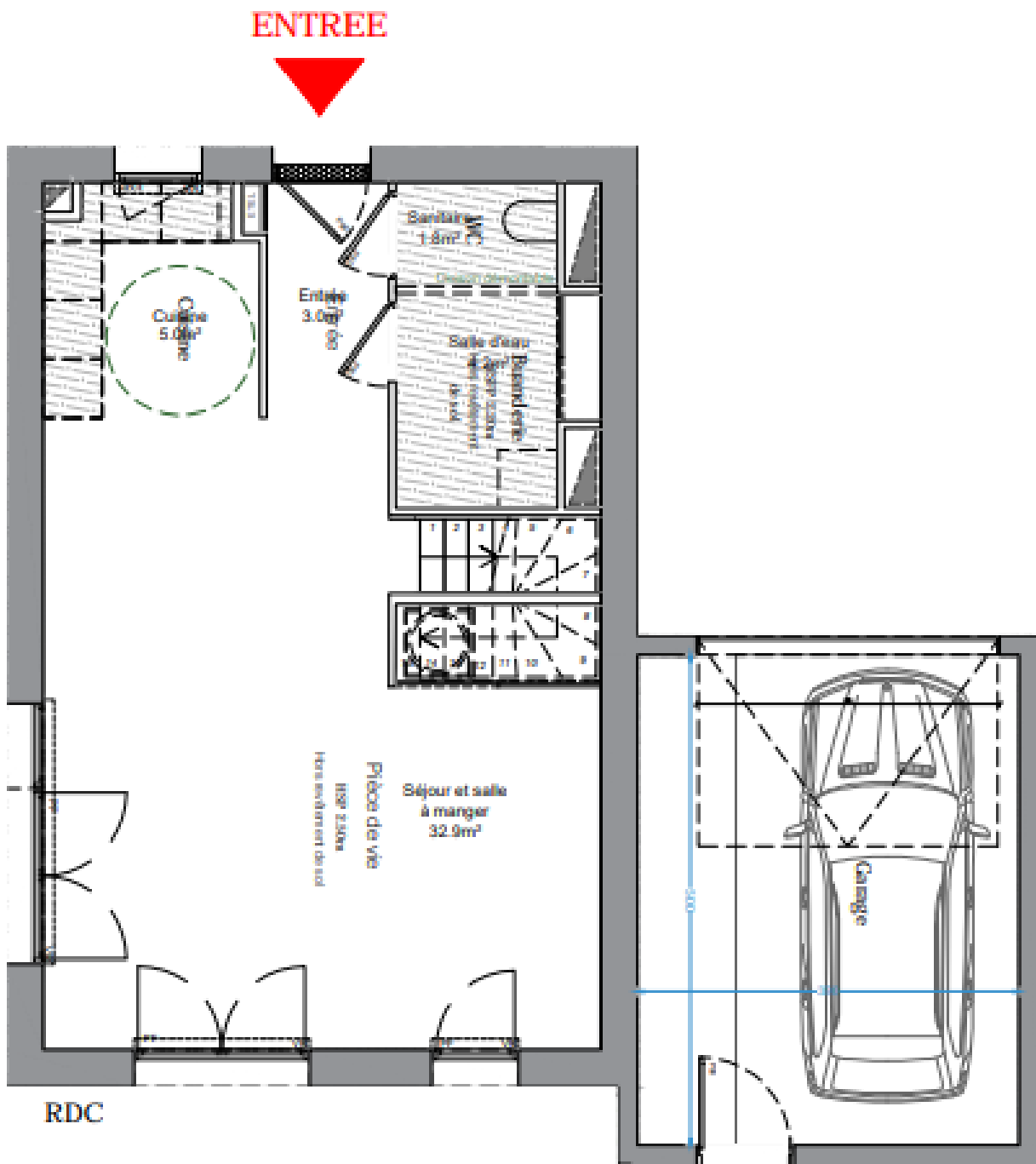
Modèle 1 Modèle 2 Modèle 1 Modèle 1 Modèle 2

- **10 maisons individuelles libres T4**
- En R+1, de 91m² en moyenne
- Un garage et un stationnement aérien
- Un jardin
- Pas de copropriété
- Deux modèles de maisons

LES MAISONS INDIVIDUELLES - Plan modèle 1

LOTS : D001 / D003 / C001 / C003 / C004

PLAN DE RESERVATION



MAISONS INDIVIDUELLES – Plan type 1



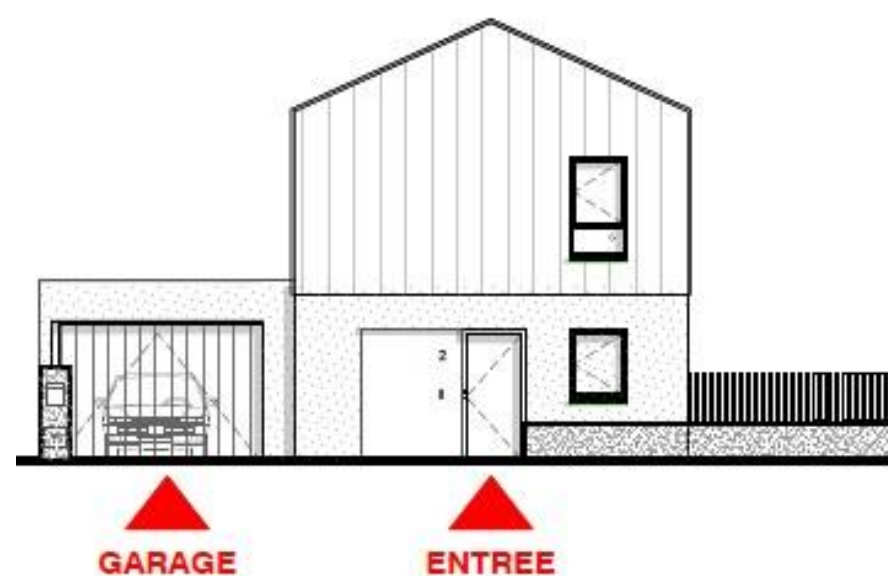
PLAN RDC



PLAN R+1

MAISONS INDIVIDUELLES – Élévations type 1

FACADE OUEST



FACADE EST



FACADE NORD

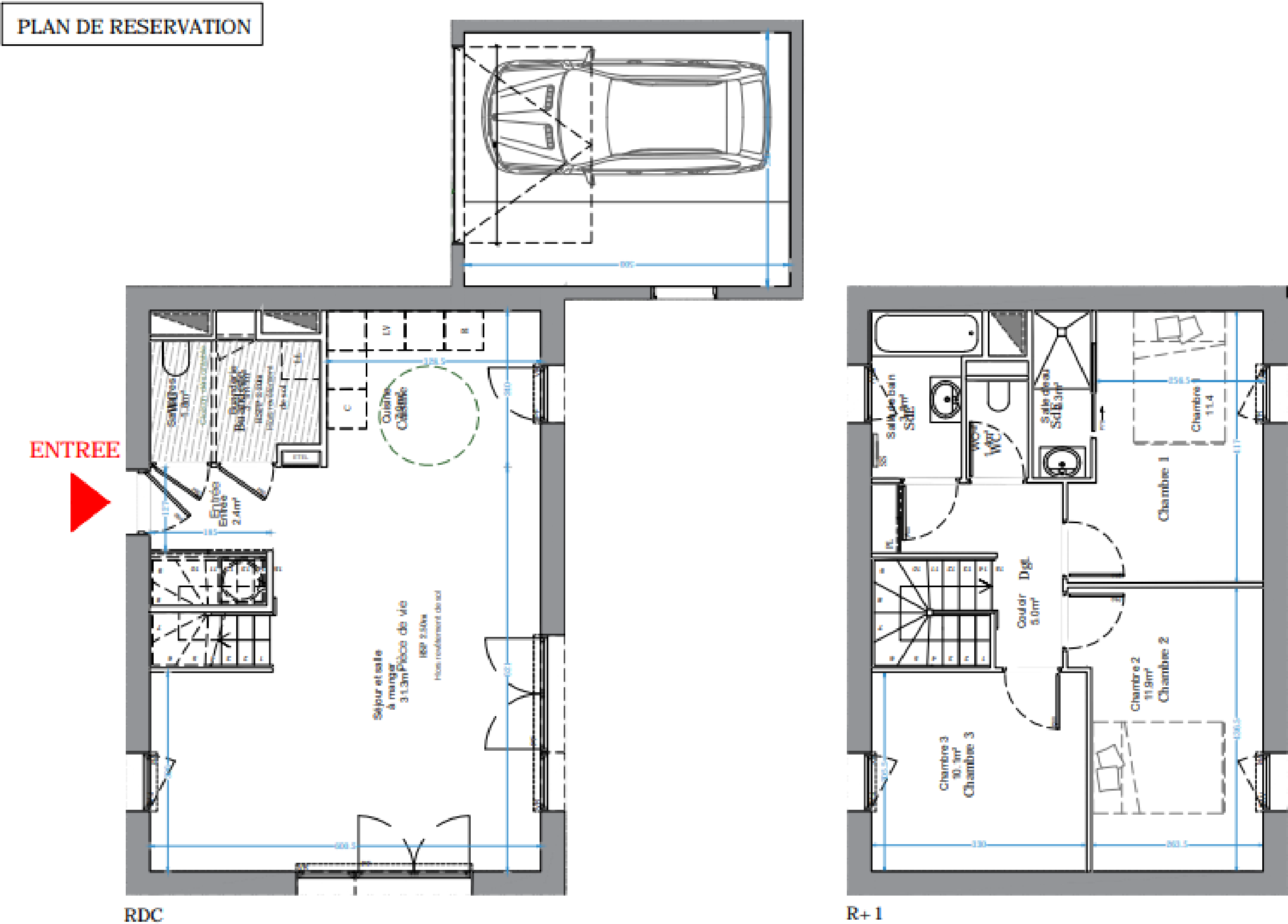


FACADE SUD



LES MAISONS INDIVIDUELLES - Plan type 2

LOTS : D002 / D004 / D005 / C002 / C005



MAISONS INDIVIDUELLES – Plan type 2



PLAN RDC



PLAN R+1

MAISONS INDIVIDUELLES – Élévations type 2

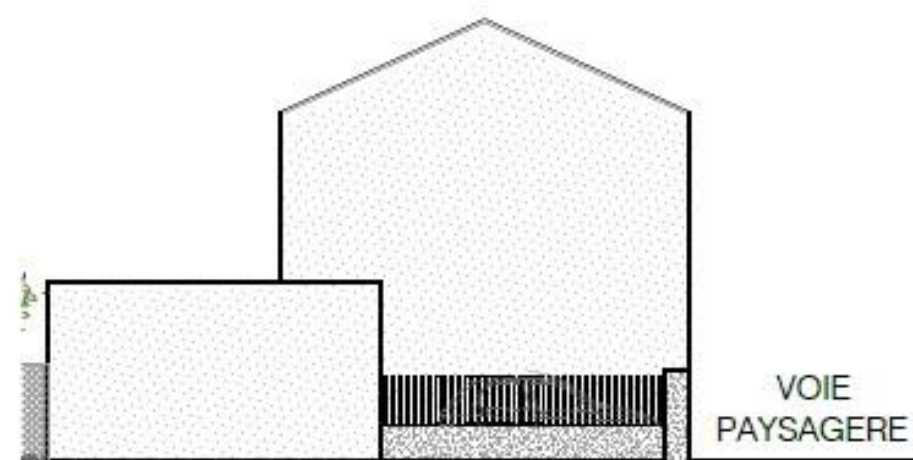
FACADE OUEST



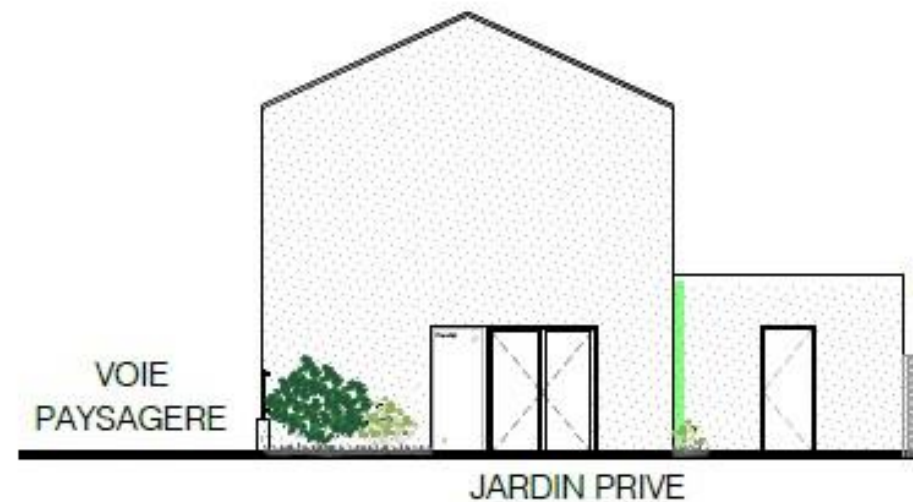
FACADE EST



FACADE NORD



FACADE SUD



MAISONS INDIVIDUELLES – Perspective



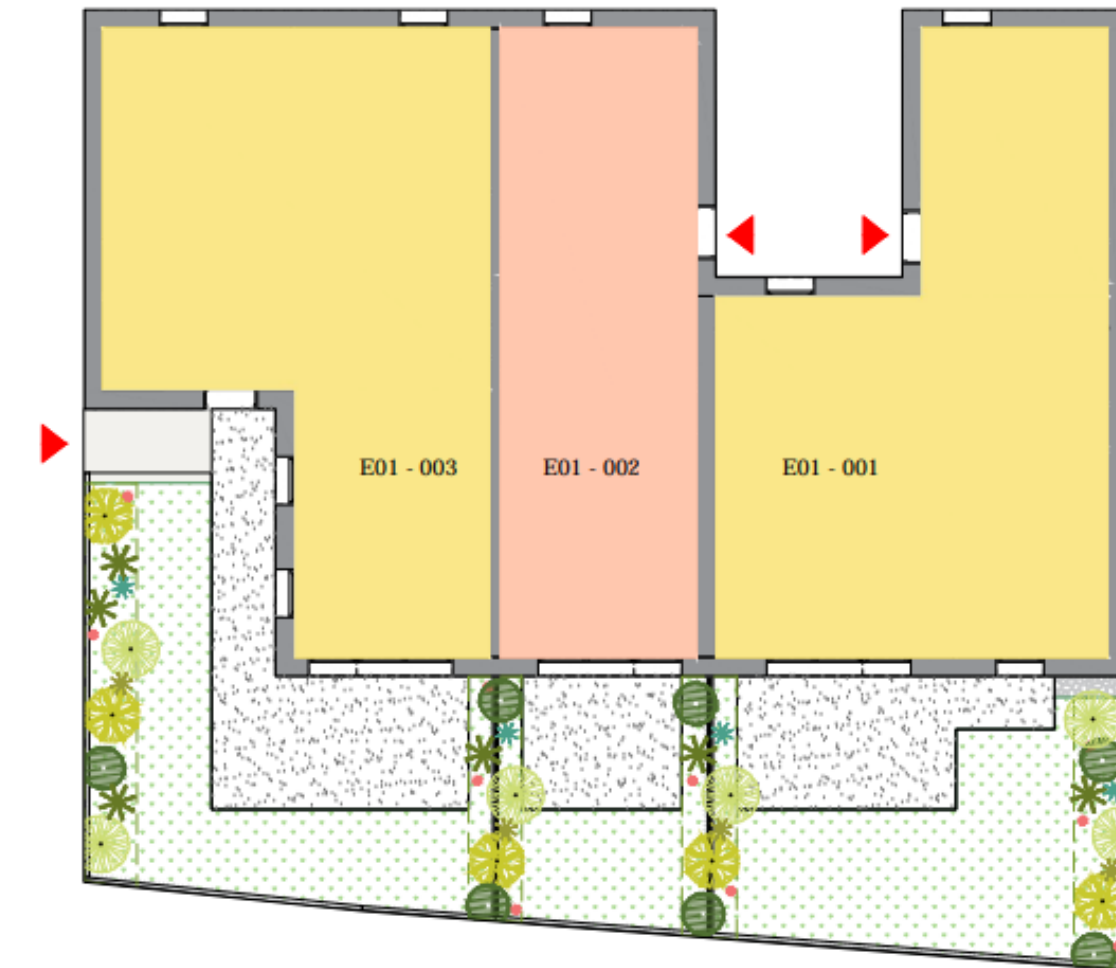
LOGEMENTS INTERMEDIAIRES - Îlot E

Plan de masse des logements intermédiaires



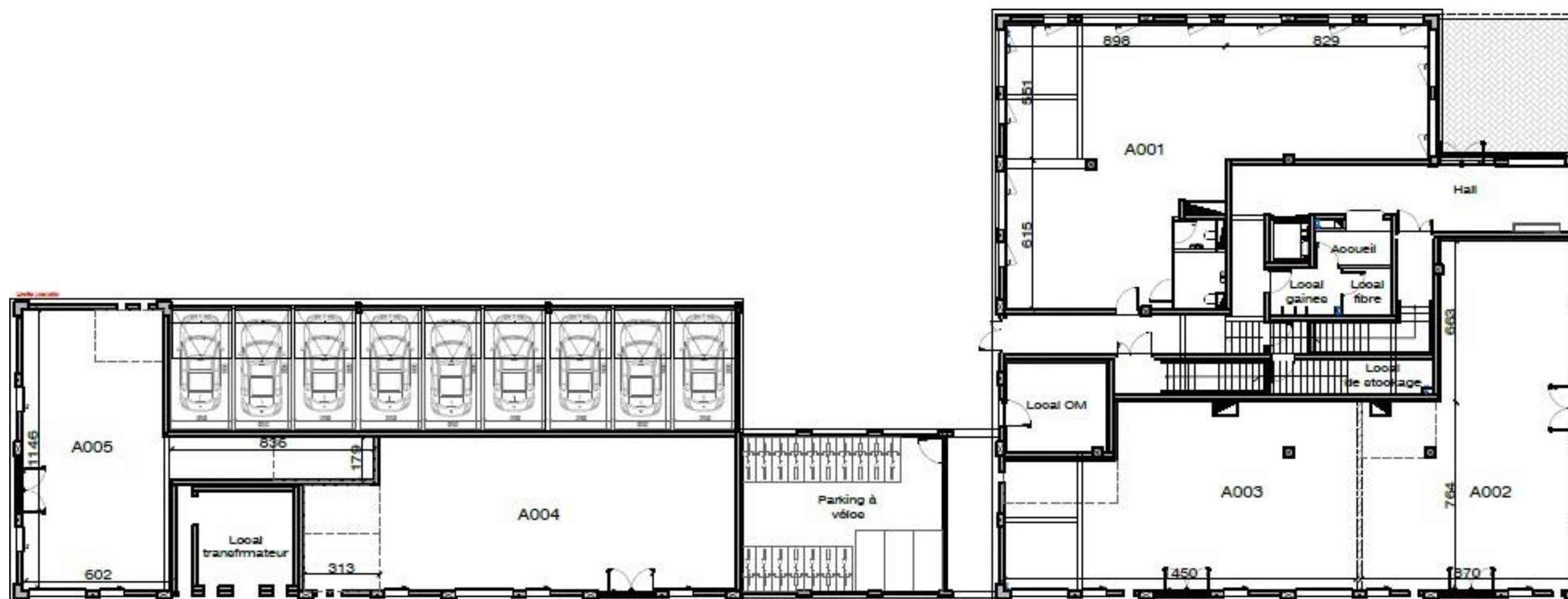
- 27 logements : **3 en LIBRE**
- Une copropriété pour l'îlot E
- ASL avec les autres îlots pour le pour entrer dans son logement
- Terrasse et jardin
- Un stationnement aérien en face du bâtiment : 1 par T2 et 2 par T3
- Bâtiment R+1
- Logements situés en fond de parcelle : peu de passage et tranquillité assurée

Plan de niveau RDC



3 logements à commercialiser :

- 1 T2 : logement **E1-002**
- 2 T3 : logements **E1-003 et E1-001**



+ 17 places de stationnement aérien réparties entre bureaux et commerces

RDC :

- 2 locaux d'activités
A001 (149m²)
A005 (85m²)
- 3 locaux commerciaux
A002 (100m²)
A003 (100m²)
A004 (100m²)

R+1 et R+2

Plateaux d'environ 400m² divisibles

R+3 et R+4

Plateaux d'environ 300m² divisibles

BUREAUX – Élévations

FACADE NORD



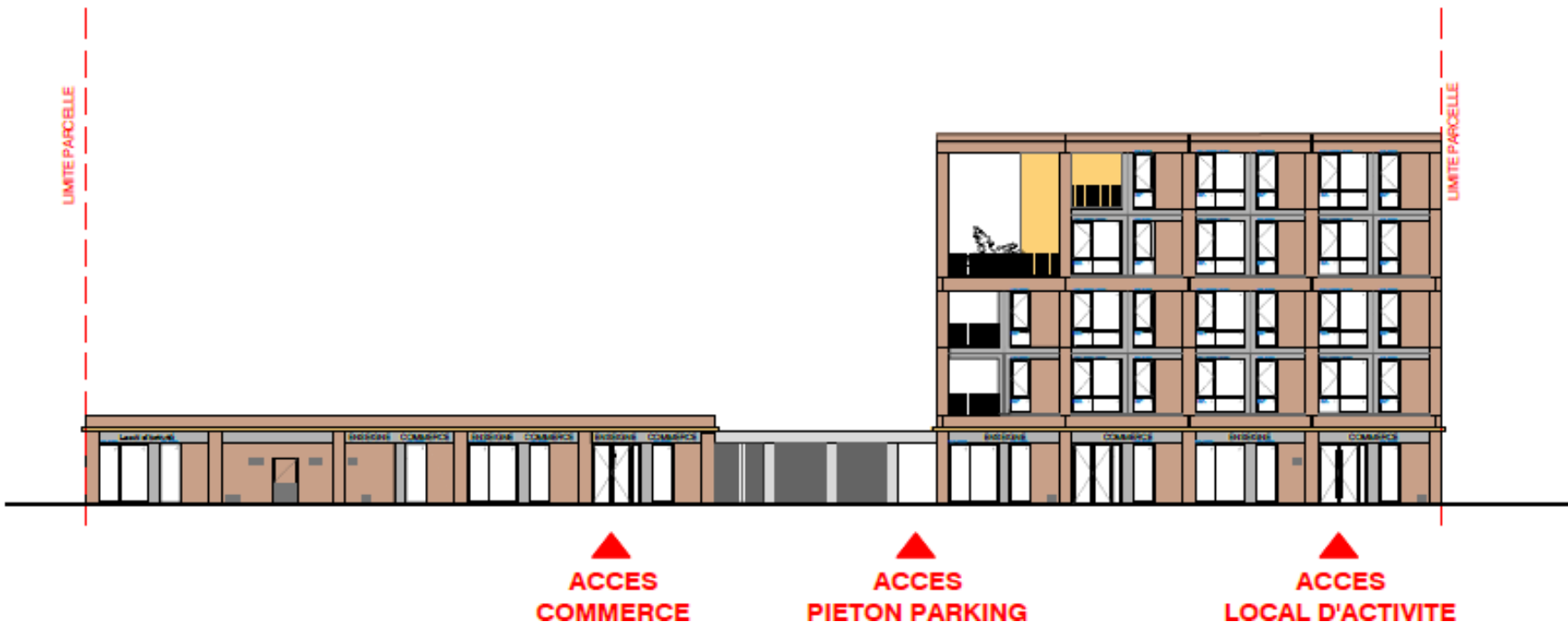
FACADE SUD



FACADE NORD



FACADE SUD



BUREAUX – Perspective



INFORMATIONS TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES



MAÎTRE D'OUVRAGE : AIRIS PAYS DE LOIRE – 5 Boulevard Magenta – RENNES



NOTAIRES : 2 notaires différents

Office notarial NICOLAS – route de Rennes – ORVAULT – 02 40 76 92 20

jean-martial.nicolas@notaires.fr / immobiliercomplexe.officenicolas@notaires.fr

-> *Collectifs B1*

Office notarial CIRMANN TESSIER BAGET – rue Jeanne d'Arc – NANTES – 02 40 73 03 50

francois.oger.44006@notaire.fr

-> *Maisons et logements intermédiaires*



SYNDIC : SYMPLICE, 1 bis mail Pablo Picasso, 44200 NANTES - 02 21 76 34 54

ARCHITECTE : FAAR Architecture



ADRESSE :

Rue du Bois Fleury

44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

LABELS ENVIRONNEMENTAUX / NORMES THERMIQUES :

Performance énergétique de la résidence : RT 2012

PRESTATIONS INTERIEURES :

Gamme Élégance

1 PA (Permis d'Aménager) purgé de tout recours et tout retrait :

PA 4403521 Z 3002

5 PC (Permis de Construire) purgés de tout recours et tout retrait :

PC 4403522 Z 1021 (ilot A)

PC 4403522 Z 1101 (ilot B)

PC 4403522 Z 1102 (ilot C)

PC 4403522 Z 1103 (ilot D)

PC 4403522 Z 1104 (ilot E)



03

Commercialisation

ELEGANCE, CONFORT ET STYLE

- Maisons 4 pièces non mitoyennes avec jardin privatif
- Architecture et environnement de qualité
- Pompe à chaleur individuelle
- Revêtements de sol stratifié dans l'entrée, le séjour et la cuisine, à choisir dans une gamme de coloris naturels
- Revêtements de sol en carrelage dans la salle de bains, la salle d'eau et les WC
- Garage et jardin privé

ÉLÉGANCE ET STYLE

- Revêtements de sol stratifié dans l'entrée, le séjour et la cuisine, à choisir dans une gamme de coloris naturels.
- Revêtements de sol en carrelage dans la salle de bains, la salle d'eau et les WC.
- Portes intérieures laquées blanches.
- Faïence au droit des douches et des baignoires.
- Meuble vasque avec tiroirs et miroir.



RÉSIDENCE RT 2012

Une construction RT 2012 s'inscrivant résolument dans une démarche environnementale.

Concrètement, une résidence RT 2012 ne doit pas consommer plus de 50 kWh par mètre carré et par an, avec une modulation selon les régions et l'altitude. Pour les occupants, c'est l'assurance de voir les factures d'énergie divisées par deux ou trois par rapport aux résidences neuves simplement conformes.

CONFORT ET SÉCURITÉ

- Porte palière avec serrure 3 points.
- Parking en sous-sol et rez-de-chaussée avec commande de la porte d'accès motorisée et sécurisée.
- Vidéophone pour contrôle d'accès et surveillance.

LES OUTILS DIGITAUX



MAQUETTE 3D :

<https://megawidget.habiteo.com/programme?id=1g8m8xSw8eVofCseeTlzvI&key=3juAkHZ6JMMTxM5Ep5mmun>



PLAQUETTE DIGITALE :

<https://www.calameo.com/lamotte/read/005565833f80eb67bc6f6>



04

Planning

■ ACTABLE

■ TRAVAUX EN COURS

■ LIVRAISON PRÉVISIONNELLE : 4^{ème} Trimestre 2026





LAMOTTE.FR

SIÈGE SOCIAL - 14 RUE ALEK PLUNIAN- RENNES/ST JACQUES DE LA LANDE 02 99 67 27 77

PARIS • NANTES • BORDEAUX • LYON • SAINT-MALO
BREST • VANNES • LA ROCHELLE • AIX-LES-BAINS