

MATERA

— NANTES —

*Saint-Donatien*

BATI-NANTES

BÂTISSEURS D'AVENIR



Contemporaine, responsable,  
Matera s'intègre avec élégance au cœur  
du nouveau quartier de la Caserne Mellinet,  
adresse d'exception à Saint-Donatien.



# NANTES, CONNECTÉE & ATTRACTIVE

Ville verte et dynamique, cité historique tournée vers l'avenir, Nantes a tout pour plaire. Elle associe tous les atouts d'une grande métropole à la douceur d'une ville de province.

## **Capitale économique du Grand Ouest**

La métropole de Nantes Saint-Nazaire compte près d'un million d'habitants. Le secteur tertiaire y est très important : sur 350 000 emplois, plus de 60% se trouvent dans l'agglomération nantaise.

## **L'innovation et la culture au cœur de la ville**

Nantes a été élue capitale européenne de l'innovation en 2019, grâce à de nombreux dispositifs comme Nantes City Lab ou encore la Creative Factory. Le patrimoine culturel nantais est aussi très riche et compte plus de 120 structures culturelles, pour le plus grand bonheur du public ligérien.

## **Le respect de l'environnement est central dans la politique de la ville**

Nantes Métropole vient de décrocher la médaille d'or du label « Climat-air-énergie 5 étoiles », décerné par l'Ademe. Cela concerne de nombreux critères comme le développement des énergies alternatives, la performance énergétique des bâtiments publics et de l'habitat social. Plus de 25 000 arbres seront également plantés dans la ville.

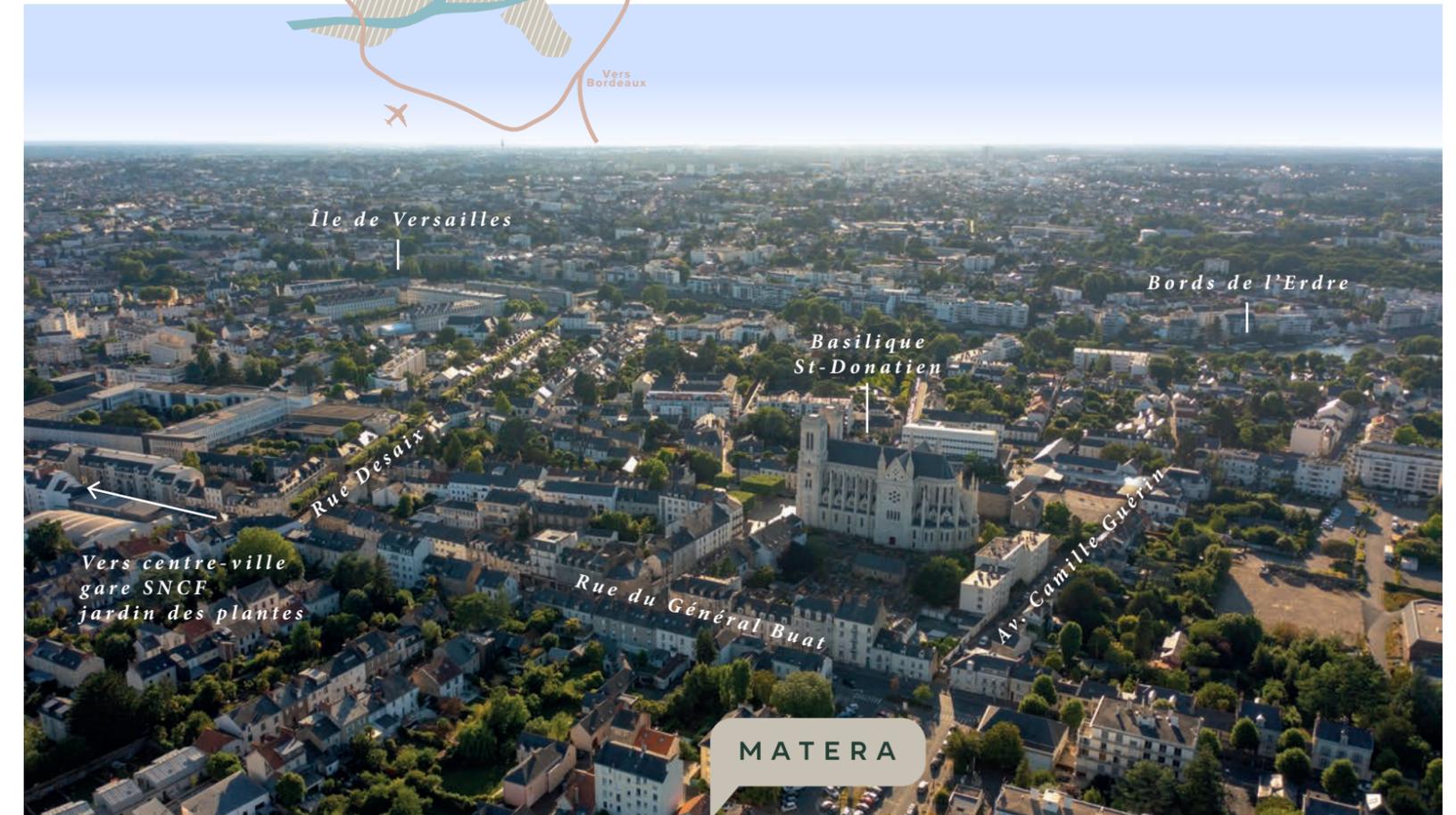
## **Nantes s'engage pour la mobilité douce**

- Près de 600 km de pistes et bandes cyclables
- Des transports en commun gratuits le week-end
- Un service de covoiturage : Covoit'Tan

Source : Nantes Saint-Nazaire Développement

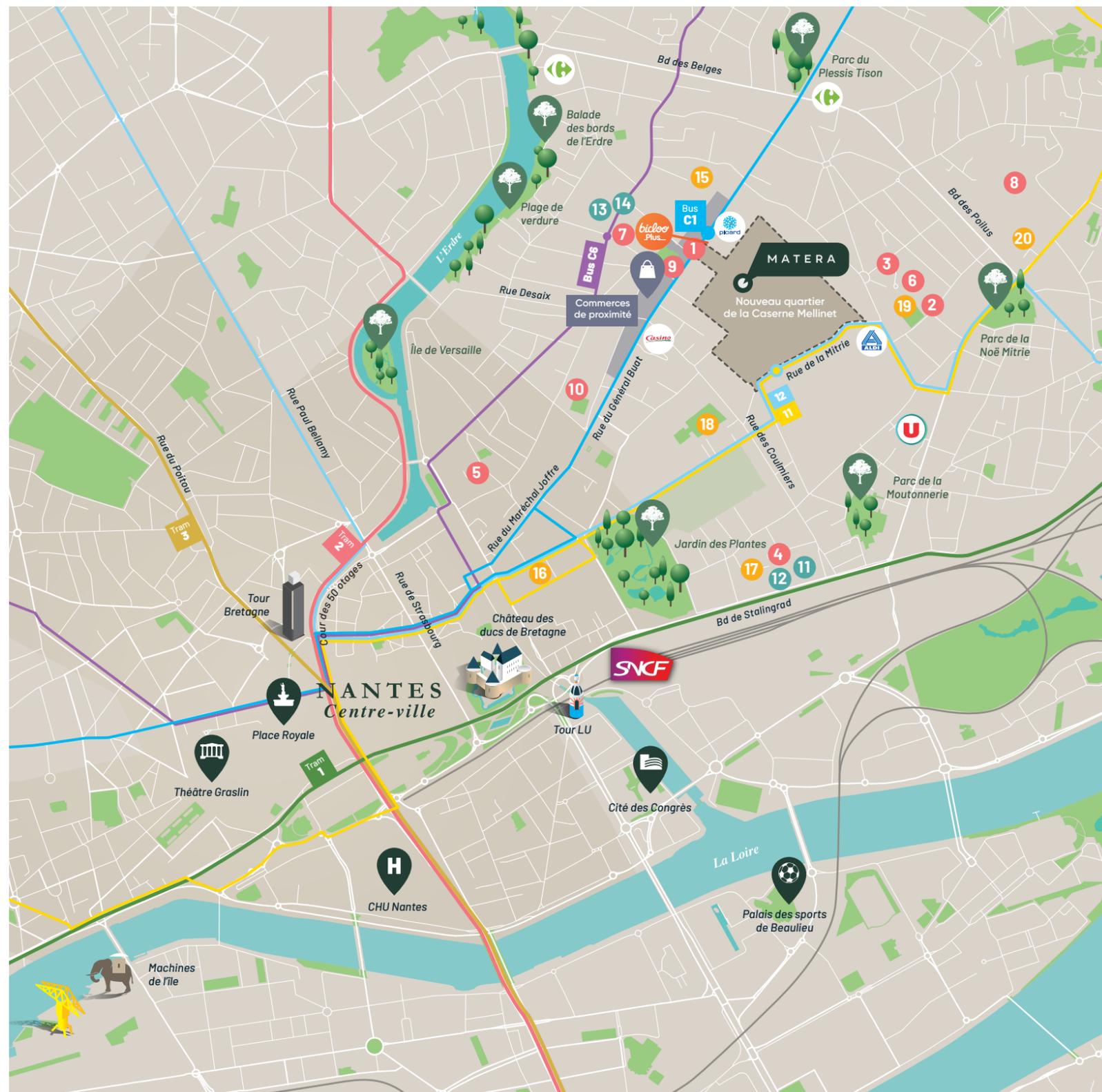


## UN EMPLACEMENT EXCEPTIONNEL, À SAINT-DONATIEN



Ce quartier très prisé, à proximité immédiate du centre-ville de Nantes, offre un cadre de vie très agréable. Ses habitants profitent de son environnement naturel particulièrement riche, à deux pas du Jardin des Plantes, de l'île de Versailles et des bords de l'Erdre.

Les multiples commerces et services créent des points de rencontres conviviaux qui participent à la vie de quartier. Les adresses gourmandes de la rue du Général Buat sont connues de toute la ville et attirent de nombreux Nantais ! Les familles apprécient aussi les nombreuses écoles, collèges et clubs de sports de Saint-Donatien.



## À deux pas de la rue du Général Buat et de ses commerces de proximité, au cœur du très dynamique quartier Saint-Donatien

### Commerces de proximité

- Boulangerie Bio
- Chocolatier
- Boucherie
- Fleuriste
- Cavistes
- Coiffeurs
- Bureau de tabac
- Pharmacie
- Restaurants

### Éducation - Petite enfance

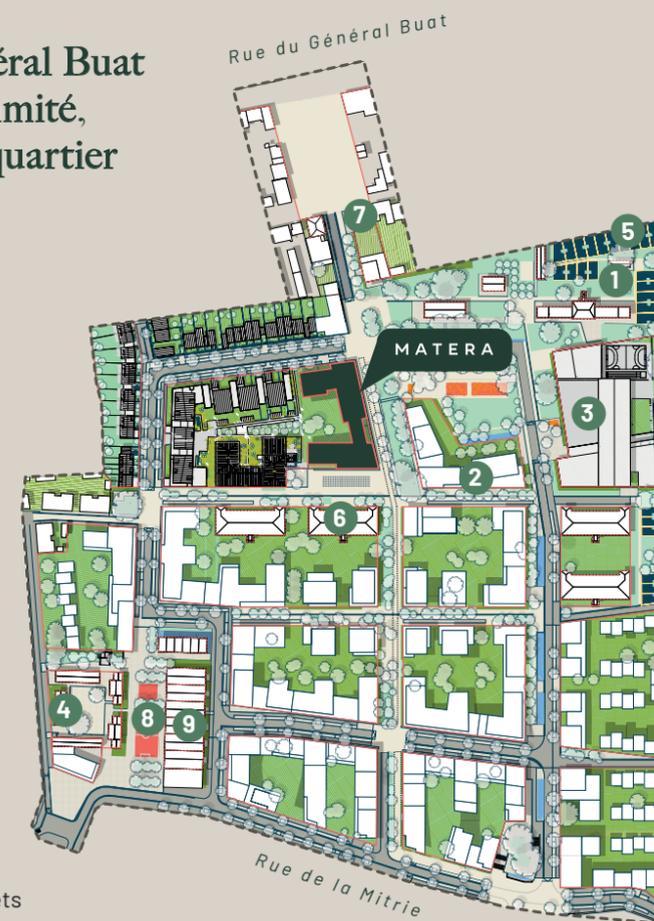
- 1 Crèche associative La Maison de Nanou
- 2 Crèche associative Bambou
- 3 Crèche associative Enfanfare
- 4 Multi-accueil La Manu
- 5 Multi-accueil Sully
- 6 École maternelle et élémentaire des Agenêts
- 7 École maternelle, élémentaire et collège Saint-Donatien
- 8 Collège La Noë-Lambert
- 9 Collège Saint-Raphaël
- 10 Lycée général et technique Livet

### Activités - Loisirs

- 11 Centre de loisirs de la Manu
- 12 Centre socioculturel de la Manu
- 13 Association des composteurs du bocage nantais
- 14 Jardins partagés Camille Guérin

### Culture - Sport

- 15 Le Grand T, scène culturelle
- 16 Musée d'arts de Nantes
- 17 Bibliothèque de la Manu
- 18 Plaine de jeux et gymnase Gaston Turpin
- 19 Gymnase des Agenêts
- 20 Gymnase et tennis Noë Lambert



### Plan du nouveau quartier de la Caserne Mellinet

- 1 Parc Anna Philip
- 2 Crèche
- 3 École maternelle et élémentaire
- Accueil de loisirs
- Terrain de sport et salle polyvalente
- 4 Ateliers d'artistes
- 5 Jardins partagés
- 6 Hôtel d'entreprise
- 7 Restaurant Belle de Jour
- 8 Aire de jeu
- 9 Espace artisanal

### À pied

- à 2 min du bus C1
- à 3 min des premiers commerces et services
- à 8 min des bords de l'Erdre
- à 15 min du tramway ligne 2

### À vélo

- à 5 min du centre-ville
- à 13 min de l'université de Nantes
- à 5 min des bords de l'Erdre
- à 8 min de la gare de Nantes

### En transports en commun

- à 10 min du centre-ville • Ligne C1
- à 25 min de l'université de Nantes • Tram ligne 2
- à 11 min de la gare de Nantes • Ligne C1

# M

## COMME MELLINET

À deux pas de la rue du Général Buat, le projet urbain de la Caserne Mellinet prend place sur l'ancien site militaire.



20 bâtiments historiques inscrits au Patrimoine Nantais sont conservés et réhabilités.



Création d'un groupe scolaire maternelle et primaire (ouverture septembre 2022), ainsi que d'un accueil de loisirs avec accès à un complexe sportif pour les familles.



À l'entrée de la Caserne, le café-restaurant Belle de Jour accueille déjà ses fidèles clients.



Pour animer ce nouveau lieu de vie, 1700 logements, 21 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques (bureaux, ateliers d'artistes, commerces...) ainsi que 5 ha d'espaces verts publics et privés verront le jour !

” On s'est appuyé sur le «déjà-là», avec les bâtiments conservés, le tissu environnant, les arbres qu'on a préservés. On a essayé de s'approprier au maximum les choses existantes pour ensuite composer et concevoir les parties neuves, pour former ce quartier à la fois cohérent dans ses tracés, dans ses relations, dans ses maisons, et avec ses particularismes.

La programmation précise s'est élaborée au fur et à mesure, au gré des possibilités, de la concertation et des opportunités, notamment dans les bâtiments existants. C'est le substrat du site qui a fait que cette programmation était adaptée.

**Stéphane Pourrier - TGTFP Urbanistes**



 Local à vélos

 Accès stationnement



Au premier coup d'œil,  
on tombe sous le charme  
de l'élégance de la façade  
en bois et béton de chanvre.

# A COMME ARCHITECTURE

” L'enjeu du projet est de s'inscrire dans une ambition constructive décarbonée et innovante, tout en offrant une architecture qualitative et pérenne, intégrée au futur quartier de la Caserne Mellinet.

La structure du bâtiment, en grande partie conçue en bois, est revêtue de façades minérales totalement biosourcées en bois et béton de chanvre. Ce mélange d'eau, de chanvre et de chaux, recouvert d'un enduit traditionnel à la chaux, confère au logement un grand confort thermique et hygrométrique. Cette matérialité, mise en évidence par les angles adoucis des fenêtres, dessine une architecture sensible et domestique, inscrite dans les enjeux climatiques contemporains.

*Palast et Ramdam - Architectes*



# T

## COMME TRANQUILLITÉ

### *La résidence*

75 logements du studio au 5 pièces

Un bâtiment avec 5 halls d'entrée pour préserver l'intimité des habitants

Des halls décorés par un architecte d'intérieur

Les espaces de vie sont prolongés par une terrasse, un jardin d'hiver ou une loggia pour la majorité des logements

Un cœur d'îlot paysager réservé aux habitants

Vue sur le parc de la Caserne et ses arbres conservés

Des vélos, vélos électriques cargo et voiture électrique partagés

Un parking sécurisé pour tous les logements



### *La vie de quartier*

800 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée



### *Les déplacements*

Des maills piétonniers aménagés pour circuler librement autour de Matera



# E

## COMME ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Matera a une forte ambition environnementale, grâce à un système constructif composé d'une structure bois et d'un remplissage en béton de chanvre avec un enduit à la chaux en finition.

Cet alliage de matériaux inédit permet aux bâtiments d'être proches de la neutralité carbone, grâce notamment à la suppression du béton.

Ce procédé garantit un très bon confort thermique été comme hiver et une très bonne qualité d'air dans les logements !

D'origine végétale et biosourcés, le chanvre et le bois permettent de préserver les ressources et de valoriser un circuit de production court.

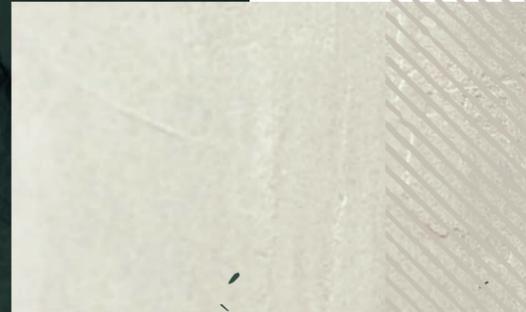
Le programme vise un niveau de performance énergétique E3C2, qui garantit une sobriété et une efficacité énergétiques des bâtiments ainsi qu'une réduction de l'empreinte carbone.



### ***Le chanvre, naturellement !***

Dans l'objectif d'une conception la plus écologique possible, le choix du chanvre s'est imposé, il multiplie les atouts :

- c'est une ressource végétale renouvelable annuellement, peu consommatrice d'eau et sans besoin d'utilisation d'engrais chimiques,
- il participe à la régénération des sols pour d'autres cultures agricoles,
- c'est une plante abondante sur nos territoires.



### ***Confort thermique***

Régulation de l'humidité et confort d'été comme d'hiver

### ***Biosourcé et renouvelable***

Puits de carbone, 1m<sup>2</sup> de mur de 26 cm d'épaisseur stocke 35kg de CO<sup>2</sup>

Chanvre cultivé dans la région, sans traitement phytosanitaire et avec un faible besoin en eau

### ***Meilleure qualité de l'air***

Renouvellement naturel de l'air

0% d'émanation toxique

### ***Durable***

Stabilité des performances thermiques dans le temps

# R

## COMME RESPIRATION

L'aménagement paysager rythme  
l'implantation architecturale  
et les mails piétonniers  
du programme.



### *Les plantations du jardin commun répondent à plusieurs critères*

- Des essences adaptées à des situations d'ombre à mi-ombre.
- Un couvert végétal tout au long de l'année (majorité de persistants).
- Des volumes ponctuels permettant de limiter les vues vers les logements en rez-de-chaussée.



### *Le projet du cœur d'îlot se décline en strates successives*

- Les circulations communes principales sont assurées par deux chemins nord/sud et est/ouest permettant la traversée complète de l'îlot ainsi que de mails piétonniers.
- Les soutènements périphériques permettent d'accompagner la différence de niveau et de dégager un espace plan en cœur d'îlot.
- La strate plantée inférieure accompagne les pieds de façade et participe à intimiser les logements en rez-de-chaussée.
- La strate arborée crée un filtre entre les bâtiments et limite les vis-à-vis.

*Lalu - Atelier de paysage*



# A

## COMME ALLURE

Les prestations intérieures sont pensées pour optimiser le confort de tous et offrir à chacun des finitions élégantes et soignées.



### *Le bien-être intérieur*

- Ouverture vers l'extérieur avec une terrasse, un jardin d'hiver ou une loggia pour la majorité des logements
- Orientations optimales
- Larges baies vitrées en aluminium laqué
- Brise-soleils orientables (*suivant plans*)
- Parquet en bois contrecollé ou revêtement stratifié dans les entrées, séjours, dégagements et chambres



### *Des pièces d'eau raffinées et de qualité*

- Carrelage au sol et faïence modernes Porcelanosa® ou Point P®
- Meuble vasque surmonté d'un miroir et d'un éclairage
- Porte de douche ou pare-bain (*suivant plans*)
- Robinetterie design GROHE®\*
- Mitigeur thermostatique\*
- WC suspendus

\*Suivant type de logement



### ***Des équipements pratiques et harmonieux***

- Placards aménagés, portes ouvrantes à la française, en médium peint\*

### ***Des espaces extérieurs équipés***

- Point lumineux
- Prise de courant pour les terrasses et loggias à partir des T3
- Robinet de puisage pour les terrasses et loggias à partir des T3 supérieures à 10m<sup>2</sup>
- Accès de plain-pied (suivant plans)

### ***Des prestations de haut standing***

- Matera offre une qualité de prestations remarquable à l'image de la décoration du hall d'entrée créée par notre architecte d'intérieur

### ***Une sécurité optimisée***

- Vidéophone avec caméra et écran couleur
- Porte palière stratifiée, protégée par une porte avec serrure 3 points

### ***Une domotique intérieure\****

- Contrôle du chauffage
- Contrôle de l'éclairage de la pièce de vie
- Brise-soleils orientables

\*Suivant type de logement



## **LOI PINEL + Idéal pour investir !**

- Bénéficiez d'une **réduction d'impôt** jusqu'à **21 %**
- **Louez à vos ascendants ou descendants** sur une durée flexible : **6, 9 ou 12 ans**
- Bénéficiez de taux de réduction d'impôt variant **en fonction de la durée de l'investissement** :
  - **12 %** pour un engagement de 6 ans
  - **18 %** pour un engagement de 9 ans
  - **21 %** pour un engagement de 12 ans

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. Éligible pour tout acte de vente régularisé avant le 31 décembre 2022.



## Une œuvre d'art au cœur de Matera

Dans le cadre de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre » signée avec le ministre de la Culture par Bati-Nantes, la résidence Matera accueillera l'œuvre d'un artiste pour le plus grand plaisir des résidents.



Acteur immobilier régional de référence depuis plus de quarante ans,  
Bati-Nantes crée de nouveaux cadres de vie et construit l'avenir  
en fondant chaque projet sur la qualité et la pérennité,  
véritables piliers de l'entreprise.



[www.batinantes.fr](http://www.batinantes.fr)  
02 40 20 20 00\*

ESPACE DE VENTE  
22 place Édouard Normand 44000 Nantes