



Avenue Bartholdi  
Avenue Messiaen  
Rue Héraclite  
**Le Mans**

# UPTOWN

**6.683 m<sup>2</sup>**  
2 IMMEUBLES DE BUREAUX

---

## UPTOWN

Un signal fort  
à l'entrée  
du Quartier  
de l'Université

L'opération, de par sa grande qualité architecturale et son accessibilité, constitue incontestablement une des nouvelles références du marché manceau.

Le programme UPTOWN, imaginé par l'agence SCHWAB ARCHITECTES, s'intègre parfaitement dans le quartier de l'Université du Mans.

Grâce à sa situation stratégique, à l'entrée principale de la ville du Mans, directement accessible par l'A11, ce programme bénéficie d'une visibilité exceptionnelle.

Le quartier a été dopé par l'arrivée du tramway qui passe au pied de l'immeuble.

L'écriture des façades s'inspire de l'architecture tertiaire résolument moderne : façade largement vitrée avec vitrage au nu extérieur donnant un aspect lisse et technologique, sans oublier le bien-être des utilisateurs avec sa terrasse et ses balcons accessibles.

Tous ces atouts cumulés vont contribuer à la réussite de cette opération.



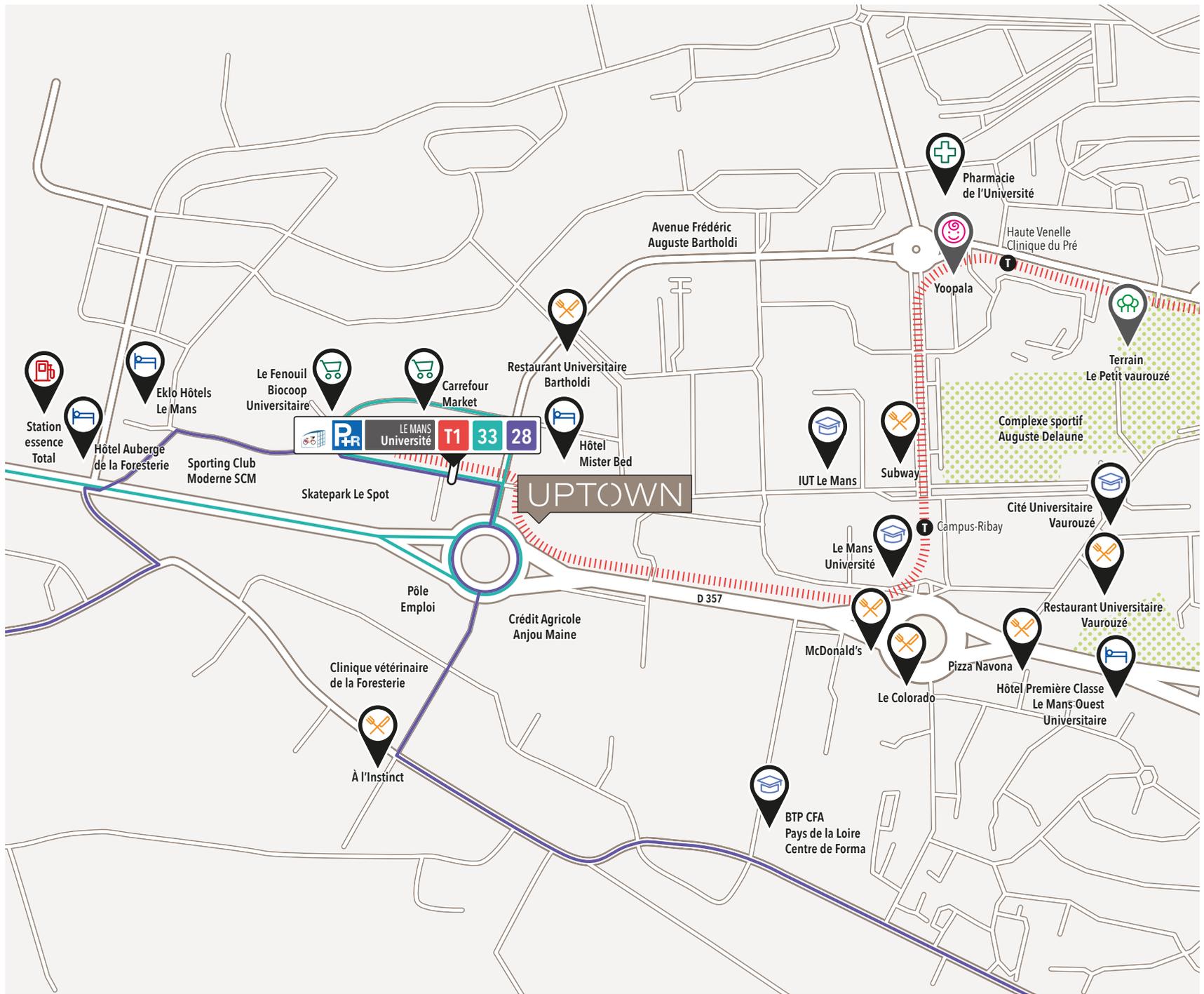
- ① GARE DU MANS
- ② CENTRE VILLE DU MANS
- ③ AÉRODROME LE MANS ARNAGE


 AVENUE BARTHOLDI  
 AVENUE MESSIAEN  
 RUE HÉRACLITE


 CENTRE-VILLE  
 9 MINUTES


 TRAM  
 T1


 BUS  
 28 ET 33



---

## UPTOWN

Au plus près  
des services  
et des transports  
en commun

L'implantation de l'opération  
UPTOWN, en entrée de ville,  
sur le quartier de l'Université  
incite à l'utilisation  
de moyens de transports doux.

La ligne 1 du tramway passant  
au pied de l'immeuble constitue  
un atout indéniable en terme  
de desserte.

Directement accessible  
depuis l'A11, le Quartier  
de l'Université offre  
de nombreux services  
de proximité : hôtels,  
restaurants allant  
de la restauration rapide  
au restaurant d'affaires  
et divers centres commerciaux  
à quelques minutes.



2'

### RESTAURANTS

Le Colorado, Auberge la Foresterie,  
Subway, Piazza Navona, À l'instinct,  
McDonald's.



1'

### TRAM - BUS

Tram ligne 1 toutes les 5 min.  
station "Université",  
Bus ligne 28, arrêt de bus "Université",  
Bus ligne 33, arrêt de bus "Université".



2'

### HÔTELS

Eklo Hôtels\*\*\*, Mister Bed\*,  
Première Classe\*.



15'

### AÉRODROME

Le Mans Arnage à 15 min. en voiture.



6'

### CRÈCHE

Yoopala, Na!,  
Micro-crèche Petit Panda.



15'

### GARE TGV

À 15 min. en voiture,  
À 20 min. en tramway.



3'

### CENTRE COMMERCIAL

Carrefour Market,  
Biocoop, Intermarché,  
Lidl.



3'

### AXES ROUTIERS

A11 Paris/Chartres à 3 min.  
A11 Angers/Nantes à 3 min.  
A81 Rennes/Laval à 4 min.  
A28 Rouen/ Alençon à 6 min.



## SCHWAB ARCHITECTES



L'agence SCHWAB ARCHITECTES regroupe une équipe d'architectes et collaborateurs d'architectes qui allient des compétences individuelles à des parcours professionnels complémentaires.

Leurs domaines d'intervention sont variés et couvrent l'ensemble des demandes rencontrées dans la profession, allant de la conception et réalisation d'immeubles, à l'élaboration de plans de zone, à l'aménagement de boutiques, en passant par des missions de diagnostic.

*« Nous concevons notre métier d'architecte dans le sens large de sa définition, à savoir celui qui conçoit mais aussi qui dirige*

*la réalisation d'une œuvre. Notre conviction est d'indissocier les phases de projet et de réalisation.*

*Cette approche est culturellement ancrée dans nos méthodes de travail et l'agence garantit les moyens humains et matériels à même d'offrir des missions complètes, dans le strict respect des engagements budgétaires, des délais d'exécution et des contraintes d'usage ».*

Afin de répondre aux demandes d'offres globales de conception mais également de réalisation, l'agence SCHWAB ARCHITECTES a créé, avec des ingénieurs, le Groupe Sunthesis.

## UPTOWN

# Tout pour le bien-être de ses utilisateurs

Allier flexibilité et agilité des espaces au profit des nouveaux besoins des entreprises et de leurs occupants, tel est le nouvel enjeu de l'immobilier de bureaux.

LAZARD GOUP intègre ces exigences, dès la conception architecturale, pour adapter ses bâtiments à l'entreprise de demain.

### ACCESSIBILITÉ



Vélos  
avec prises  
de recharge



Parking  
en extérieur  
et en sous-sol  
Places pré-équipées  
IRVE



Bus



Tram

### AMÉNAGEMENT



Parties  
communes  
éclairées  
naturellement



Paliers  
généreux

### ÉQUIPEMENTS



Matériaux  
de construction  
non polluants



Centrale  
de traitement  
d'air  
avec filtration



Détecteur  
de présence  
dans les parties  
communes



Objectif  
RT2012 - 25%

### EXTÉRIEURS



Terrasse



Balcons



Présence  
de végétaux  
non agressifs  
pour participer  
au bien-être

---

## UPTOWN

# Une grande modularité des espaces de travail

2 immeubles de bureaux, pouvant être reliés,  
totalisant 6.683 m<sup>2</sup> ;

Divisibles à partir de 98 m<sup>2</sup> ;

73 places de stationnement en extérieur  
et 86 places de stationnement en intérieur  
soit 1 place pour 42 m<sup>2</sup>.

RDC		R+1		R+2		R+3		R+4	
A0.01	359,5 m <sup>2</sup>	A1.01	188,2 m <sup>2</sup>	A2.01	188,2 m <sup>2</sup>	A3.01	188,2 m <sup>2</sup>	A4.01	188,2 m <sup>2</sup>
A0.02	280,9 m <sup>2</sup>	A1.02	171,6 m <sup>2</sup>	A2.02	171,6 m <sup>2</sup>	A3.02	171,6 m <sup>2</sup>	A4.02	171,6 m <sup>2</sup>
		A1.03	225,6 m <sup>2</sup>	A2.03	225,6 m <sup>2</sup>	A3.03	225,6 m <sup>2</sup>	A4.03	180,5 m <sup>2</sup>
		A1.04	273,6 m <sup>2</sup>	A2.04	273,6 m <sup>2</sup>	A3.04	274,2 m <sup>2</sup>	A4.04	97,8 m <sup>2</sup>
B0.01	280,1 m <sup>2</sup>	B1.01	279,5 m <sup>2</sup>	B2.01	279,5 m <sup>2</sup>	B3.01	279,5 m <sup>2</sup>	B4.01	108,5 m <sup>2</sup>
B0.02	285,6 m <sup>2</sup>	B1.02	285,9 m <sup>2</sup>	B2.02	285,9 m <sup>2</sup>	B3.02	285,9 m <sup>2</sup>	B4.02	171,0 m <sup>2</sup>
								B4.03	285,9 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>1.206,1 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>1.424,4 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>1.424,4 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>1.425,0 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>1.203,5 m<sup>2</sup></b>



L'ensemble immobilier UPTOWN se compose de deux volumes parallélépipédiques à l'angle des avenues Messiaen et Bartholdi et de la rue Héraclite. Ils sont liés par un troisième volume sur pilotis, libérant l'espace au sol entre les deux premiers volumes pour plus de porosité. L'espace laissé libre par le bâti génère une vaste cour sur l'arrière permettant la desserte du projet.

Les façades principales le long de la ligne de tramway sont traitées en murs rideaux présentant un jeu aléatoire de trames verticales et faisant la part belle aux surfaces vitrées.

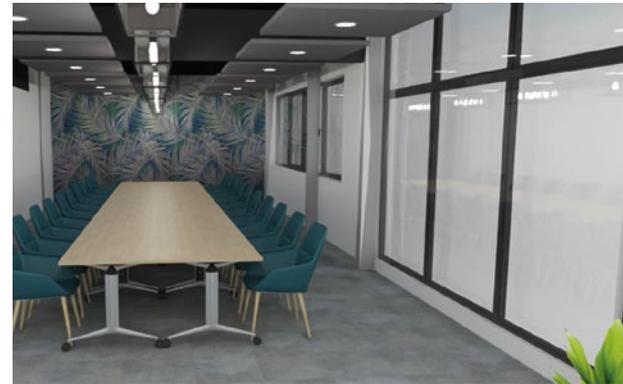
L'ensemble du projet est cerclé par un socle intégralement vitré et surmonté d'une casquette le soulignant élégamment.

À l'angle des avenues, le bâtiment de liaison intègre des blacons accessibles comprenant un système de bacs et de câbles qui permet la mise en place de plantes grimpantes et retombantes, formant un filtre végétal et animant la façade.

---

## UPTOWN

Des aménagements  
qui s'adaptent  
à toutes les demandes





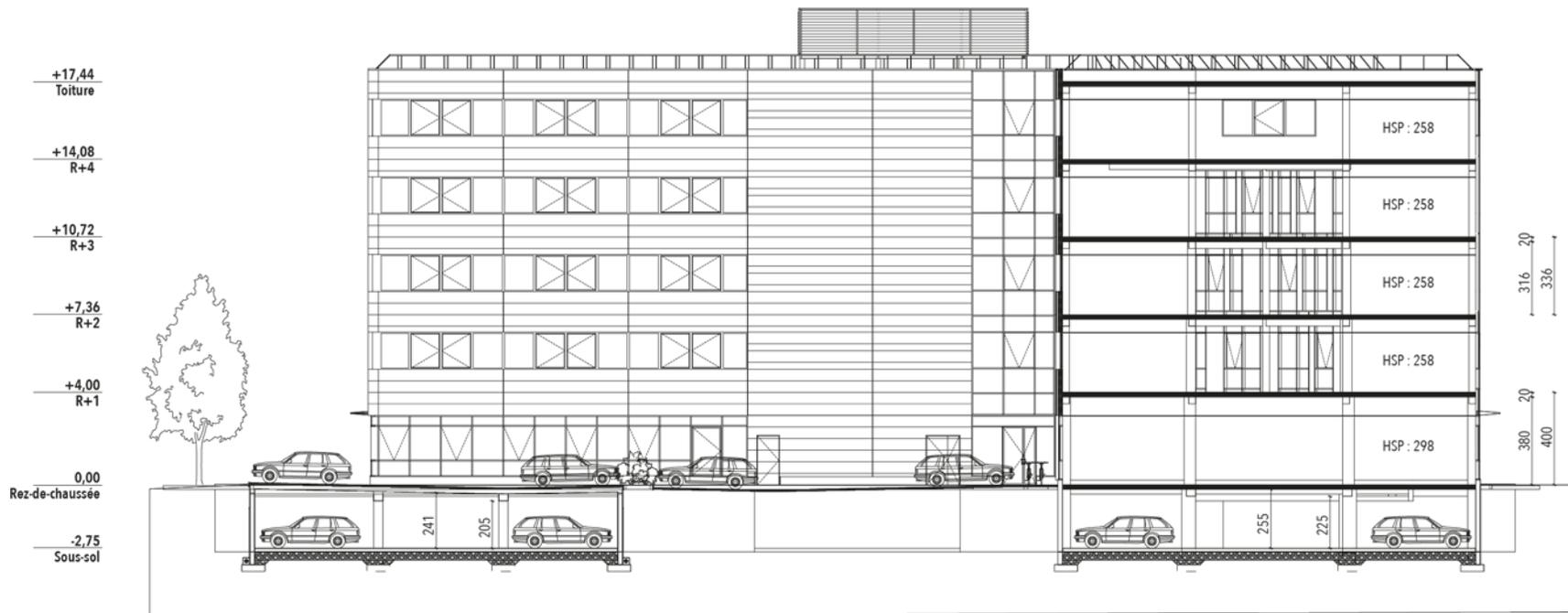
PROPOSITION  
D'AMÉNAGEMENT  
RÉALISÉE PAR





# UPTOWN

## Coupe



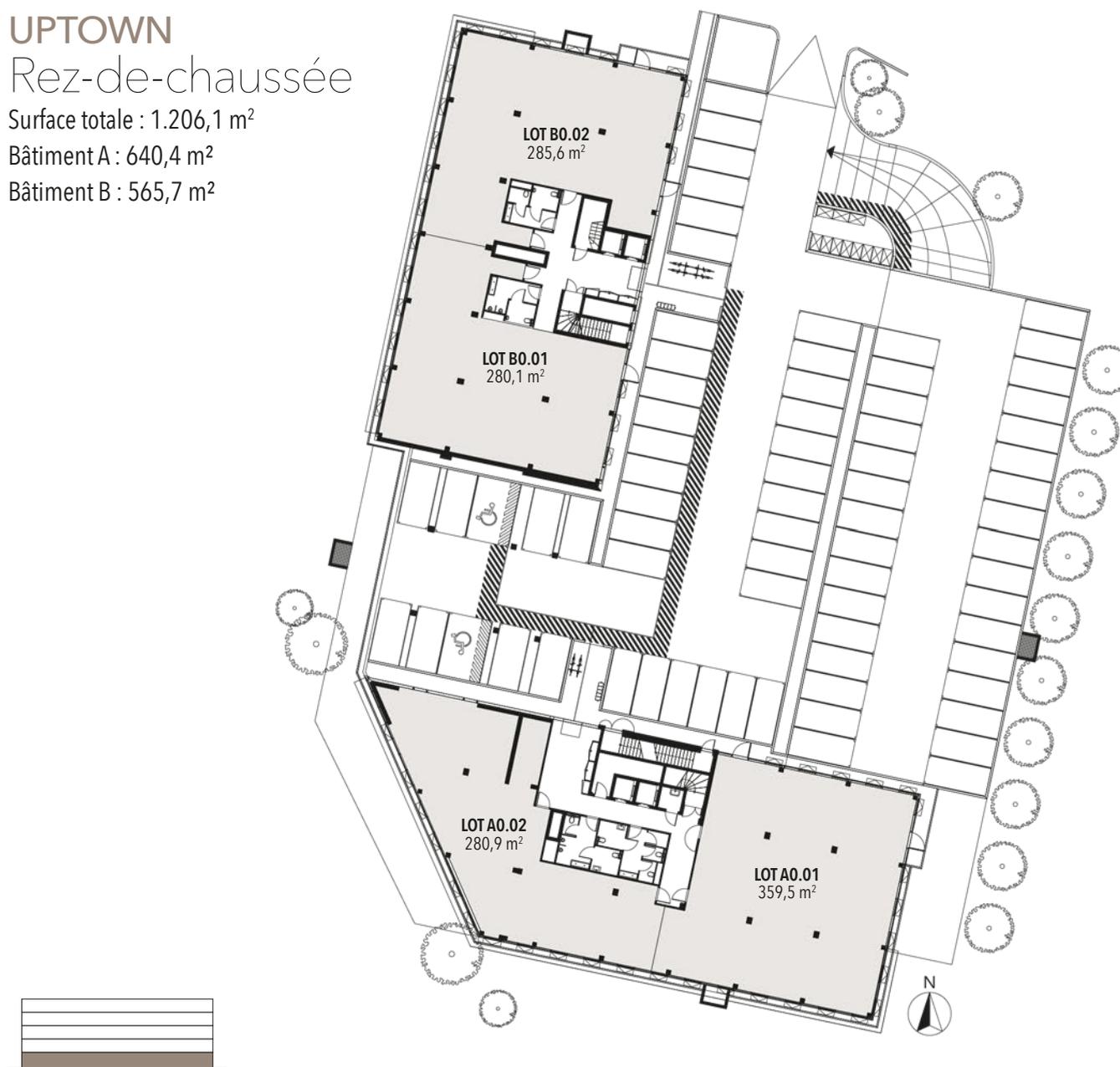
## UPTOWN

### Rez-de-chaussée

Surface totale : 1.206,1 m<sup>2</sup>

Bâtiment A : 640,4 m<sup>2</sup>

Bâtiment B : 565,7 m<sup>2</sup>



---

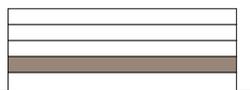
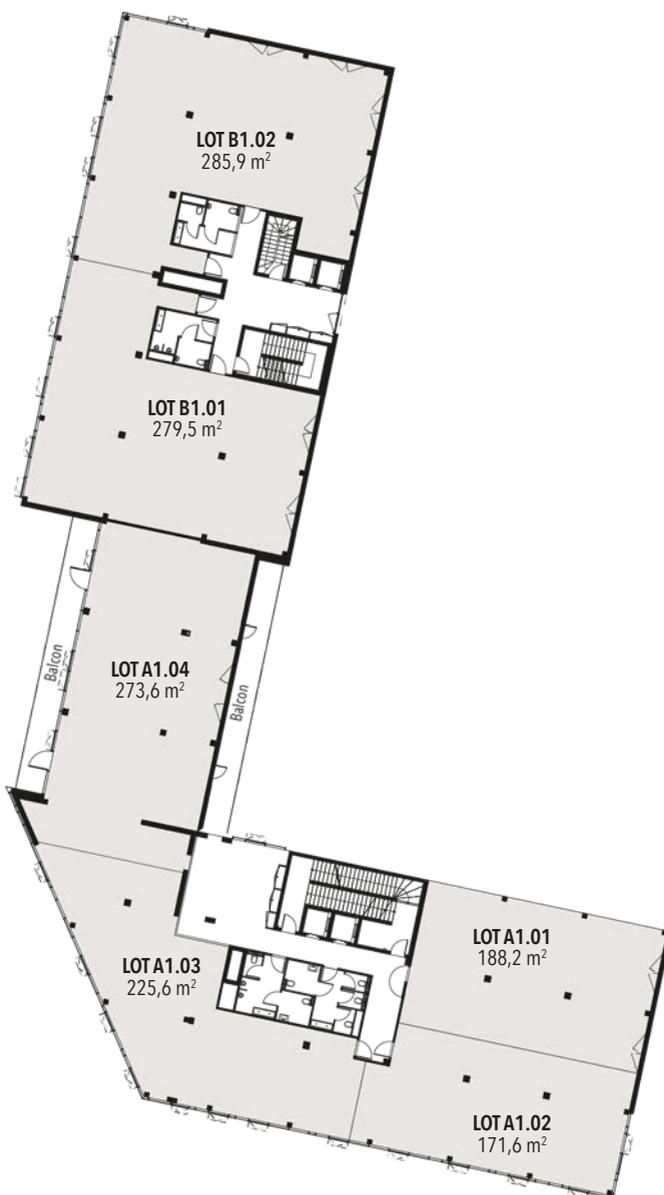
## UPTOWN

### Niveau R+1

Surface totale : 1.424,4 m<sup>2</sup>

Bâtiment A : 859,0 m<sup>2</sup>

Bâtiment B : 565,4 m<sup>2</sup>



---

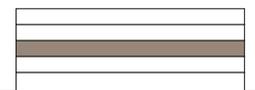
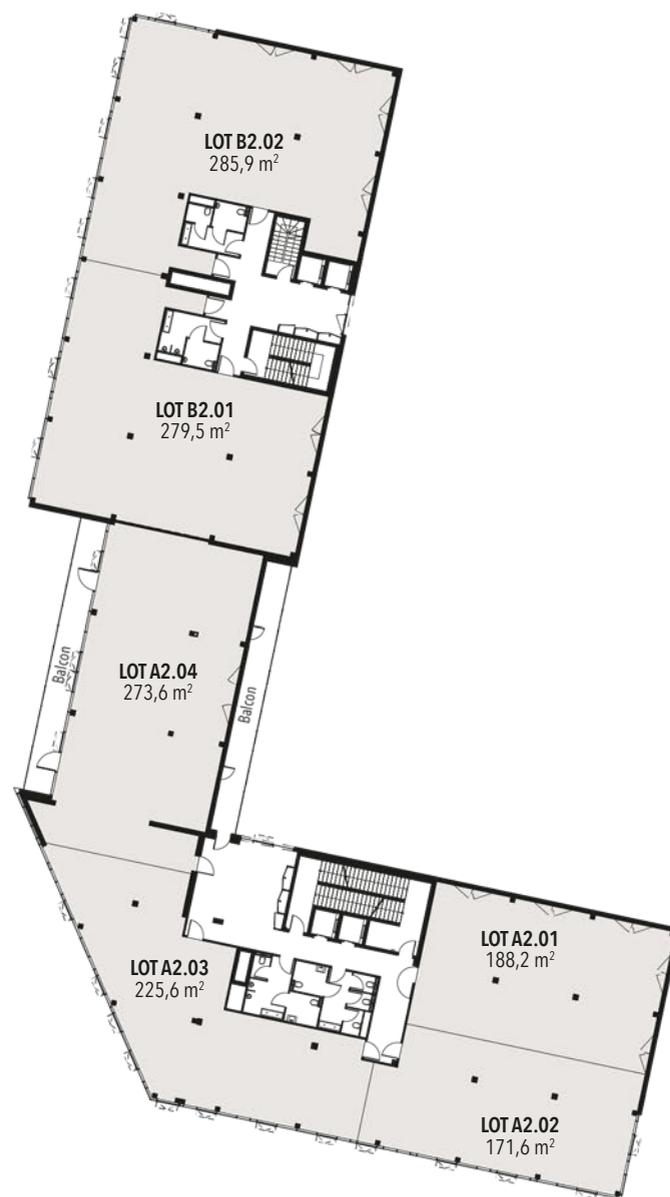
## UPTOWN

### Niveau R+2

Surface totale : 1.424,4 m<sup>2</sup>

Bâtiment A : 859,0 m<sup>2</sup>

Bâtiment B : 565,4 m<sup>2</sup>



---

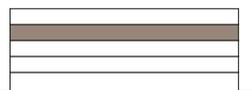
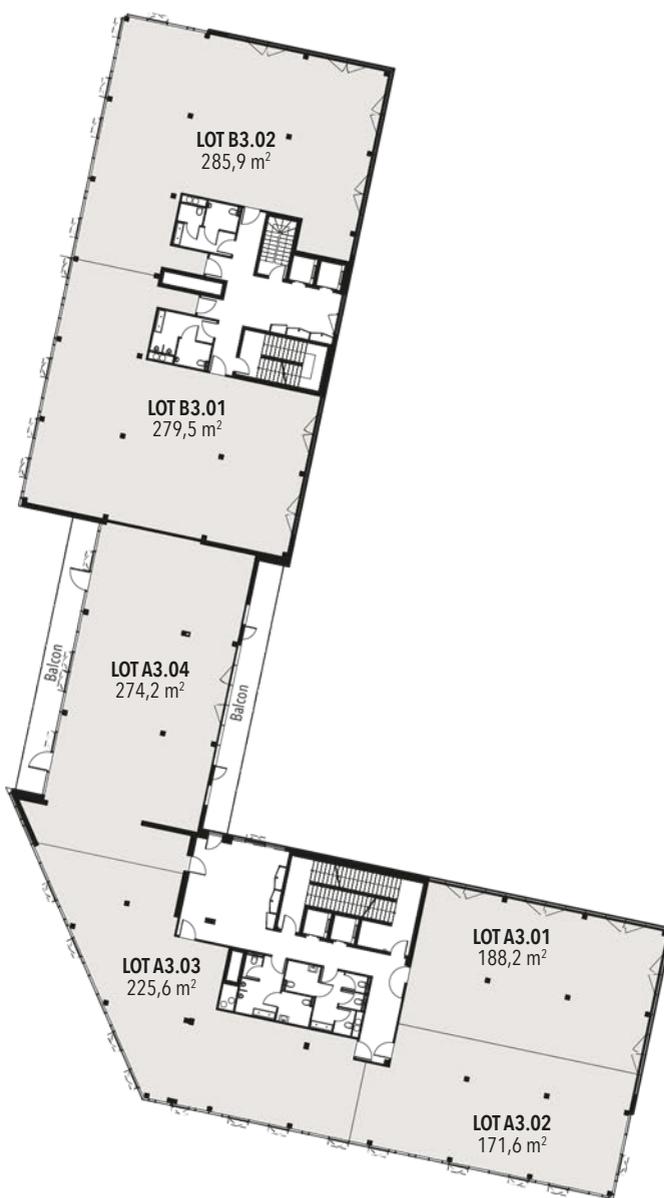
## UPTOWN

### Niveau R+3

Surface totale : 1.425,0 m<sup>2</sup>

Bâtiment A : 859,6 m<sup>2</sup>

Bâtiment B : 565,4 m<sup>2</sup>



---

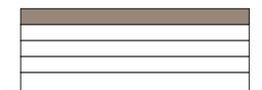
## UPTOWN

### Niveau R+4

Surface totale : 1.203,5 m<sup>2</sup>

Bâtiment A : 638,1 m<sup>2</sup>

Bâtiment B : 565,4 m<sup>2</sup>

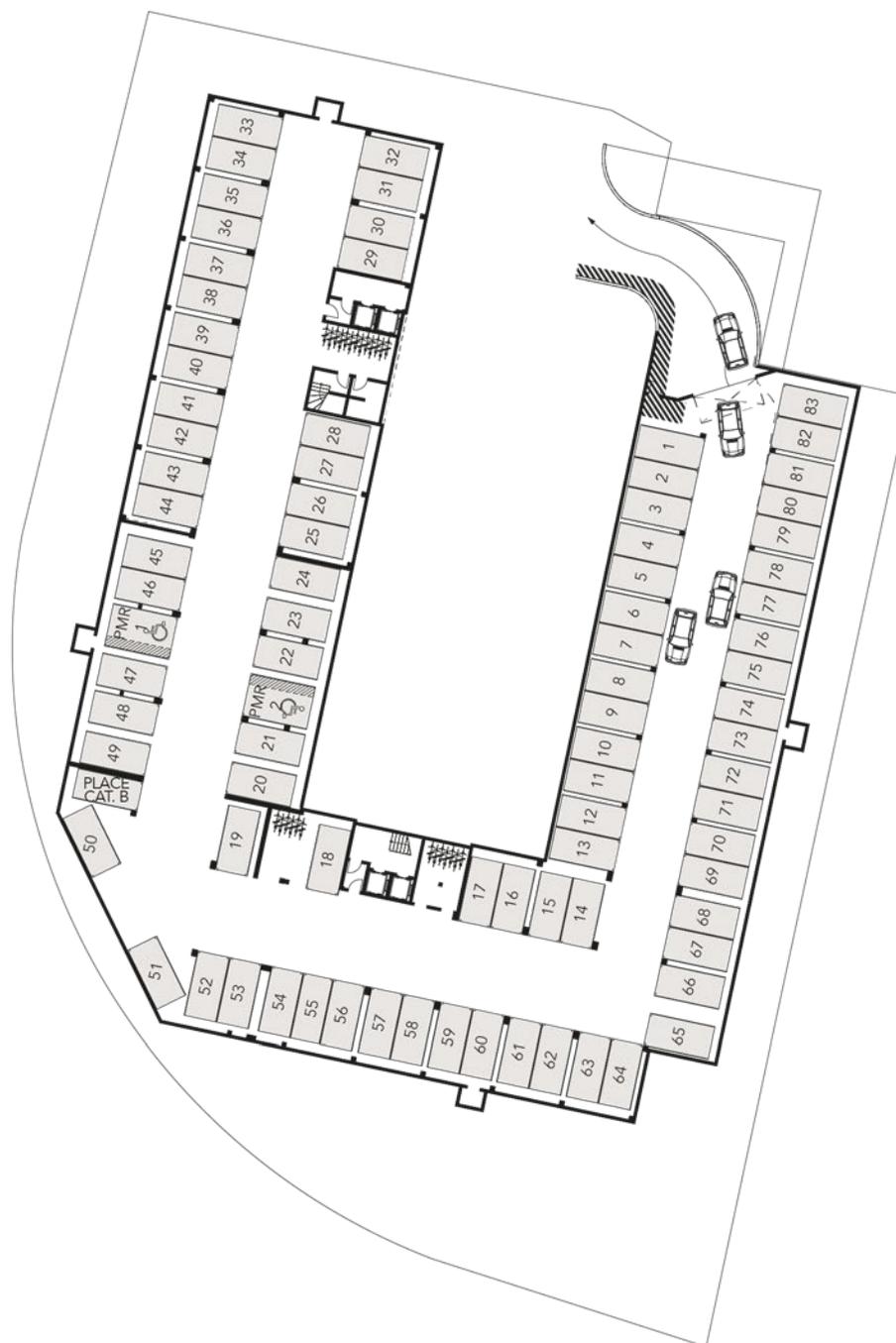




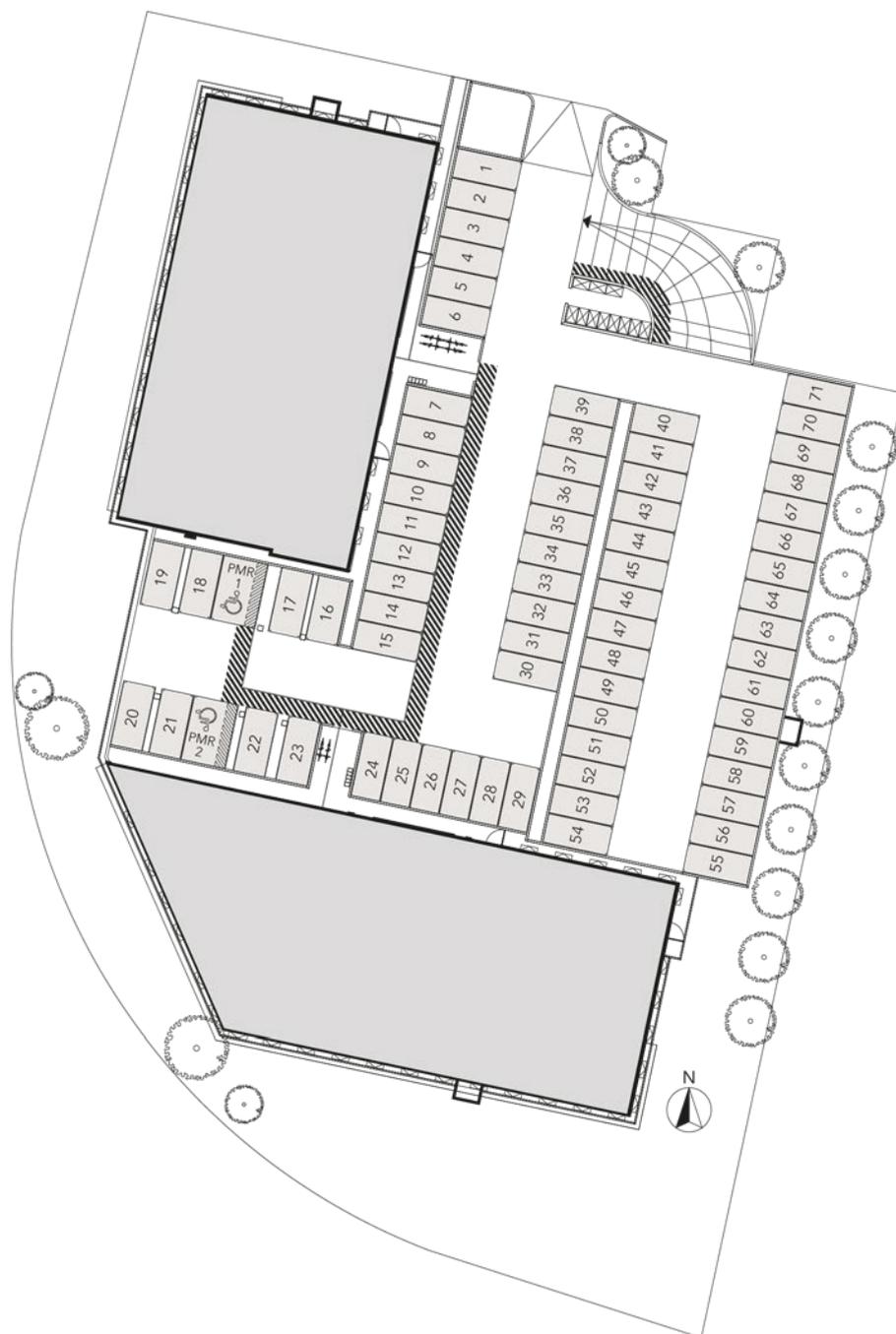
© ARK - www.arka-studio.fr - 2020 - illustration no

**UPTOWN**  
Parkings  
en intérieur

86 places de stationnement



**UPTOWN**  
Parkings  
en extérieur  
73 places de stationnement

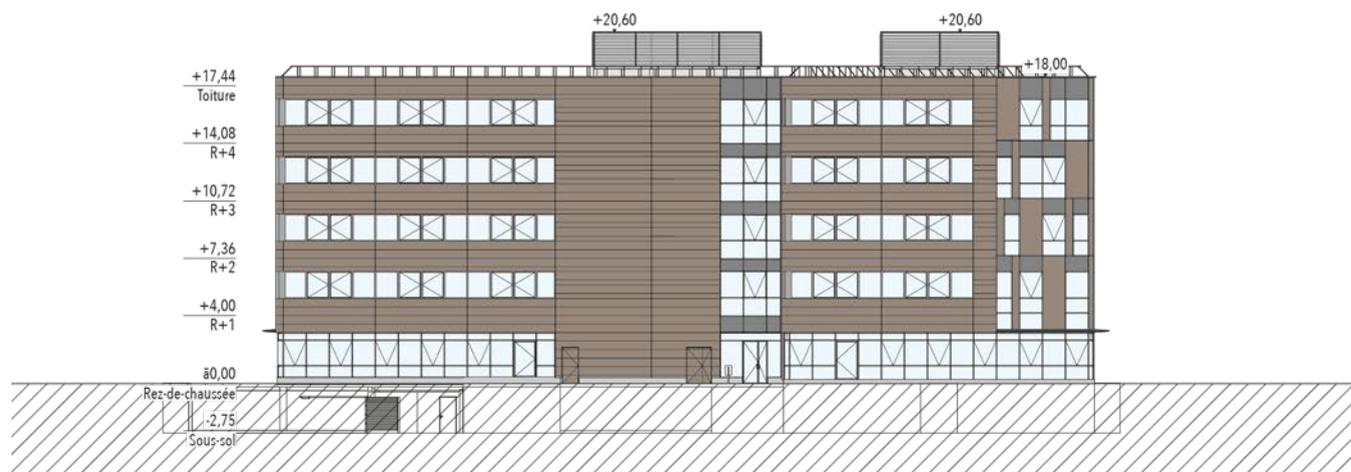




---

# UPTOWN

## Façade Nord



---

# UPTOWN

## Façade Sud



---

# UPTOWN

## Façade Est









La RT a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs.



Le R410A, fluide réfrigérant respectueux de l'environnement (PDO = 0), est utilisé dans nos systèmes de climatisation.



La certification Eurovent des équipements que nous installons nous permet de garantir un haut niveau de performance.



La certification Acermi des matériaux d'isolation garantit l'efficacité énergétique du bâti.

## UPTOWN

# Au top de la performance environnementale



Avec **UPTOWN**, LAZARD GROUP met en place un processus de conception intégrée pour répondre aux besoins des utilisateurs.

### Une conception orientée 100 % bioclimatique

Le concept du bâtiment est fondé sur les principaux objectifs de performance énergétique :

- Compacité des bâtiments ;
- Recherche de la meilleure orientation pour profiter des apports naturels de lumière et d'ensoleillement ;
- Utilisation de protections solaires pour limiter les recours au rafraîchissement.

### UPTOWN s'inscrit dans une démarche environnementale exigeante en allant au-delà de la norme RT2012 pour atteindre l'objectif RT2012 - 25%.

Les bâtiments ont été conçus selon un système de construction bioclimatique permettant de tirer le meilleur parti des conditions naturelles du site, pour un maximum de confort pour ses utilisateurs.

L'opération propose de nombreux équipements performants tels que :

- Vitrages haute performance à isolations thermique & phonique renforcées ;
- Centrale de traitement d'air double-flux avec récupération d'énergie et filtration pour une meilleure qualité de l'air intérieur (100% air neuf) ;
- Climatisation par système thermodynamique DRV avec récupération d'énergie (3 tubes) facilement adaptable, dernière génération, permettant de récupérer l'énergie d'une zone à l'autre ;
- Utilisation de produits à faible dégagement de COV (moquette écologique, peinture...);
- Comptages énergétiques permettant à chaque utilisateur d'être proactif dans sa consommation d'énergie.

### LES + POUR UN BÂTIMENT COVID PROOF

- 100 % du renouvellement d'air neuf, épuré par des filtres type F7 (filtration de 90 à 95 % des particules inférieures à 0,4 µm).  
*PM : les filtres FFP2 bloquent au moins 94 % des particules de 0,6 µm.*
- Augmentation des débits d'air neufs par rapport à la norme pour une meilleure qualité de l'air intérieur.
- Éclairage full led, avec détecteurs de présence dans les parties communes.



---

## UPTOWN

Une opération de 6.683m<sup>2</sup>  
et 159 places de stationnement

### Surfaces

- 6.683 m<sup>2</sup> environ  
sur 2 immeubles en R+4  
avec terrasse et balcons ;
- 159 places  
de stationnement  
dont 86 places intérieures  
et 73 places extérieures.

### Divisibilité

- Lots à partir de 98 m<sup>2</sup>  
jusqu'à 859 m<sup>2</sup> par plateau.

### Loyers

- Bureaux en étages :  
150 € HT HC/m<sup>2</sup>/an ;
- Parking en sous-sol :  
750 € HT HC/U/an ;
- Parking en extérieur :  
350 € HT HC/U/an ;
- Provision pour charges  
(hors fiscalité) à la charge  
du preneur : 25 € HT/m<sup>2</sup>/an.

### Conditions

- Indexation annuelle  
selon la variation ILAT  
du coût de la construction ;
- Dépôt de garantie :  
3 mois de loyer HT ;
- Loyer payable  
par trimestre et d'avance ;
- Bail commercial 6/9 ans.



Découvrez  
notre projet  
UPTOWN !





