

SITE STRATEGIQUE D'AMENAGEMENT EURORENNES

Cahier des orientations et prescriptions urbaines, architecturales et paysagères

FICHE DE LOT / SOLFERINO EST

ECO CAMPUS ECOLE SUPERIEURE DES METIERS ARTISTIQUES (ESMA)

Ce document a pour but de donner aux concepteurs les suggestions et les contraintes d'intégration de leur projet dans le contexte urbain environnant ainsi que les suggestions et les contraintes architecturales déduites des propositions de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC EURORENNES.



vue perspective générale du projet urbain d'ensemble (oct. 2012)

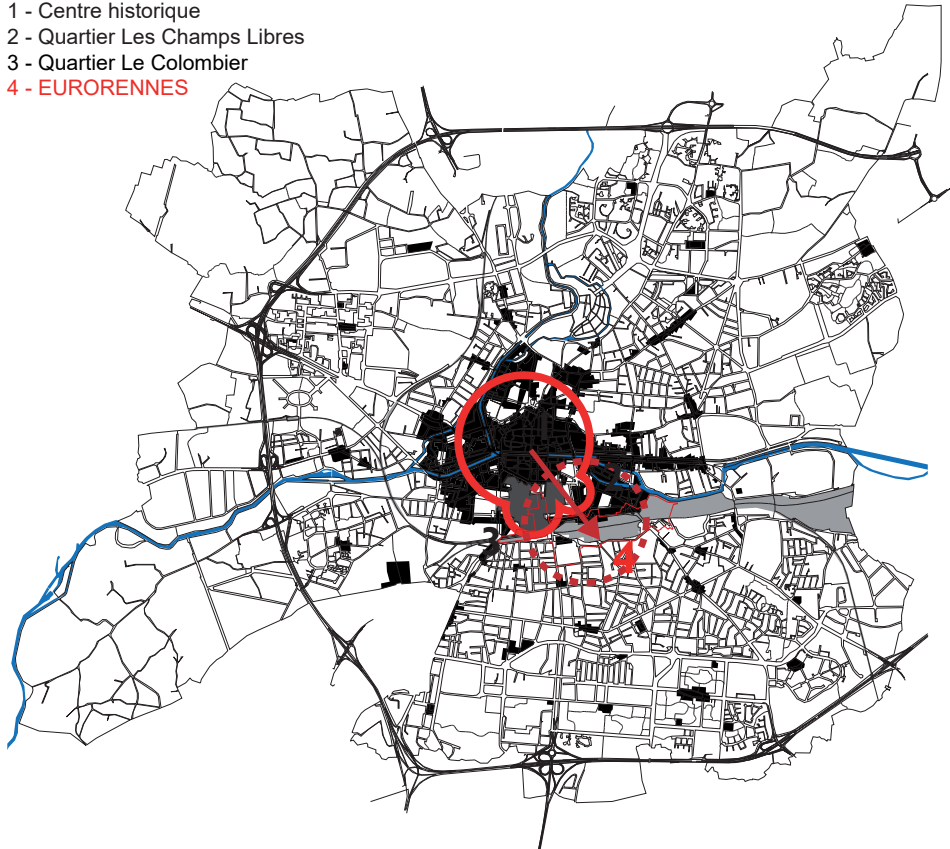
1 - Présentation générale du projet urbain	07
2 - Caractéristiques du secteur	17
3 - Prescriptions et orientations urbaines et architecturales	59
4 - Faisabilité indicative	87

L'objectif premier du projet urbain Eurorennes est de permettre l'extension du centre de ville de Rennes.

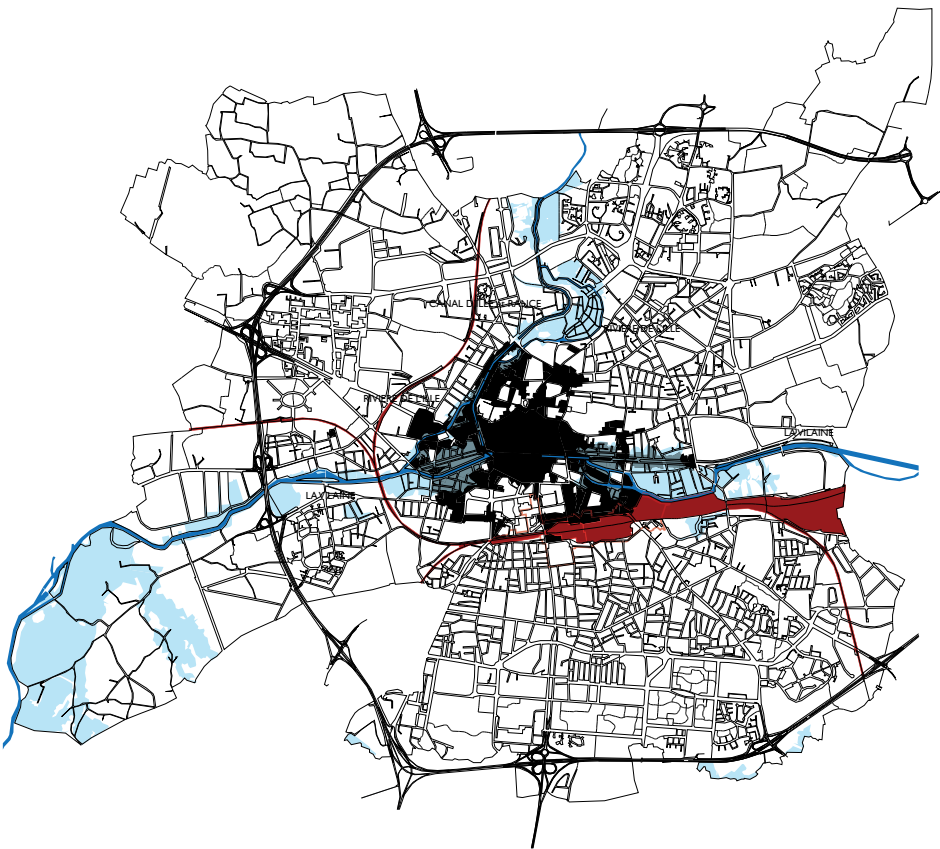
S'il s'agit d'imaginer un nouveau quartier, celui-ci ne peut se concevoir que comme partie prenante d'une proposition globale concernant le centre d'une agglomération de 400.000 habitants. C'est dans ce cadre que la présence de la future gare LGV et du pôle d'échanges intermodal deviennent des atouts. Ils sont le levier programmatique et économique de la transformation du site.

La matière complexe du tissu urbain bordant le faisceau ferré et la future gare risque demain de « rejeter la greffe » des 280.000 m² supplémentaires. Il convient donc de préparer et de conduire cette montée progressive du programme urbain sur les 15 prochaines années.

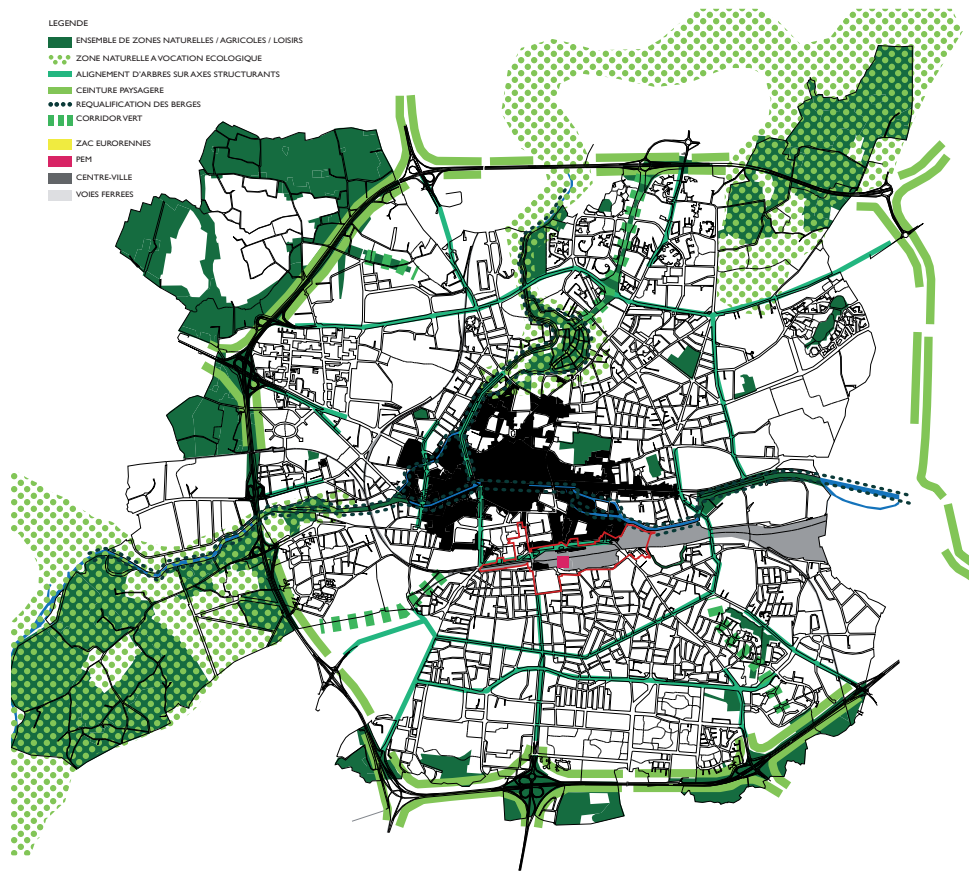
- 1 - Centre historique
- 2 - Quartier Les Champs Libres
- 3 - Quartier Le Colombier
- 4 - EURORENNES



centre de gravité du centre-ville de Rennes
déplacé vers le Sud



le « fleuve ferroviaire »



renforcement de la présence de la nature en ville

Notre proposition s'inscrit définitivement dans une vision globale du centre de l'agglomération de Rennes. Elle prend donc pour base les quatre territoires de cette future centralité : le centre historique, Colombier, les Champs Libres / Liberté et Euro-Rennes. Ils sont les ingrédients d'une nouvelle centralité dynamique qui fait entrer l'agglomération de Rennes de plain-pied dans le 21ème siècle. Ces territoires ont subi différentes mutations historiques, et leur transformation lente ou rapide, selon les cas, est encore à l'ordre du jour ; pour autant ils ne sont pas interchangeable, et ne doivent surtout pas le devenir. Le fait que ces quatre quartiers aient des atmosphères nettement différentes les unes des autres est un atout dont il faut exploiter tous les potentiels.

Si notre réflexion aborde les divers sites mutables comme des points stratégiquement disponibles pour agir sur l'ensemble du périmètre d'Euro-Rennes, elle ne s'interdit pas d'avoir une intervention unificatrice au niveau des sols - et plus généralement de l'espace public - pour installer dès le départ une continuité d'un bout du site à l'autre dont le traitement paysager, intégrant d'emblée les nouveaux modes de transport, sera l'élément principal et déterminant.

Le temps d'Eurorennes n'est pas le temps d'une ZAC banale. Les transformations que nous allons initier ne voient pas leur terme avant quinze ou vingt ans. Elles entraînent l'avenir du nouveau centre ville sur un cycle très long. Nous aborderons donc deux échelles de temps. L'une sur la première étape que sont les années autour de la mise en service de la ligne TGV, l'autre sur un avenir plus lointain. Sur cette dernière il n'est pas question de figer des scénarios mais de laisser ouvertes un maximum de possibilités tout en orientant le destin urbain de l'agglomération de Rennes. C'est pourquoi nous refusons tout zoning, et mettront en place une stratégie opérationnelle qui privilégiera les situations construites contextuelles et les opportunités économiques provoquant la mixité programmatique et sociale.

La gare est le plan-fixe d'un long travelling urbain en amont et en aval de celle-ci. Ce travelling offre une lecture à « l'envers » de la ville : les arrières cours, les délaissés deviennent les premiers plans ; il s'agit pourtant d'offrir une véritable façade urbaine à cette nouvelle séquence. Les programmes immobiliers en rive, les franchissements devront être conçus dans cette double démarche champ contre-champ.

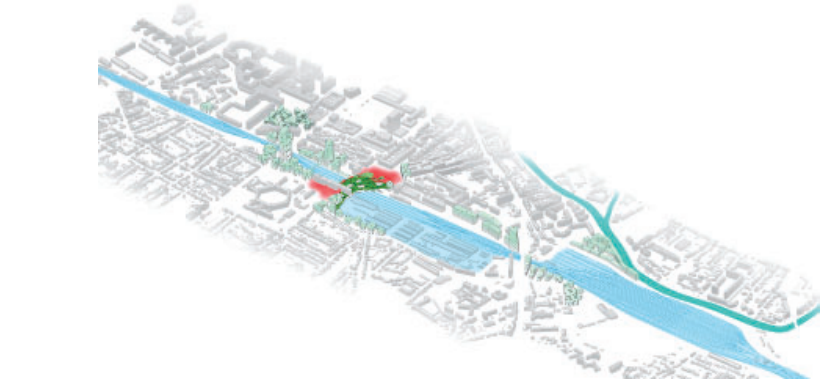
Ce projet est celui de l'invention d'un nouveau paysage urbain faisant des contraintes du site –coupures, terrains bloqués, dénivelés- autant d'atouts. Par exemple, le faisceau SNCF est vu comme un fleuve, le talus comme une rive en balcon à conquérir, les terrains bloqués comme les indispensables réserves foncières de la deuxième étape de la transformation du site. Le faisceau des voies ferrées devient alors un fleuve d'informations continu, un flux de communication irriguant toute l'agglomération à travers le nouveau centre-ville.

De même, la question essentielle de la liaison nord / sud est une composante de la stratégie de centralité qui est au cœur de notre proposition. L'idée du franchissement des voies ferrées s'entend donc tout autant de façon symbolique que réelle : elle ne se limite pas à l'installation de ponts ou de passerelles, mais comme la création d'usages nouveaux et d'images inédites de ce quartier transformant radicalement sa perception. Ce n'est plus pour les habitants une limite, un quartier au bout de la ville, mais un élément nouveau du cœur de l'agglomération qui complète et fédère un ensemble qui comprend le centre ancien, les Champs Libres, et le quartier du Colombier.

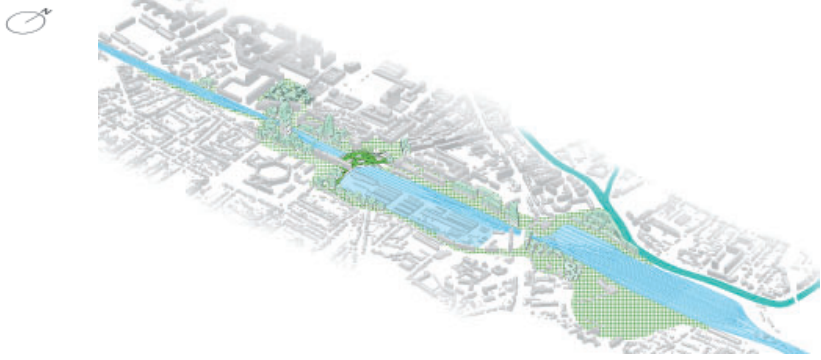
Cette transformation ne s'adresse pas qu'aux habitants de l'agglomération. Comme l'indique le nom d'Eurorennes la future ouverture de la ligne LGV modifie concrètement la proximité de Rennes avec l'ensemble du pays mais aussi avec l'Europe. Notre proposition pour Eurorennes se veut donc une réalisation urbaine exemplaire et spectaculaire. Elle est en quelque sorte la bande annonce des qualités et du dynamisme de l'agglomération. Notre projet urbain a aussi pour ambition d'installer au cœur de la ville un nouveau skyline architectural à l'échelle de l'agglomération. Nous traiterons donc avec une attention particulière les rapports d'échelle singuliers que certains « grands bâtiments » peuvent entretenir avec le paysage construit existant et de la façon dont des stratégies architecturales sophistiquées peuvent définir un urbanisme moins abstrait et plus complexe.

Le Pôle d'Echanges Multimodal joue un rôle crucial pour faire de ce nouveau centre un fragment de ville animé tous les jours de la semaine et jusqu'à tard le soir. Il est aussi le dispositif qui met en avant un thème majeur de la ville durable : les modes de transports doux. Notre projet visera donc à créer une scénographie attractive de ces nouveaux modes de transports : il ne s'agit pas que de mettre en valeur les économies d'énergie mais d'utiliser les mouvements de l'inter modalité pour créer une vie collective intense. Ce pôle d'échange dépasse les limites d'un bâtiment unique pour être conçu comme un véritable paysage construit étendant ses ramifications bien au-delà de ces seules emprises techniques.

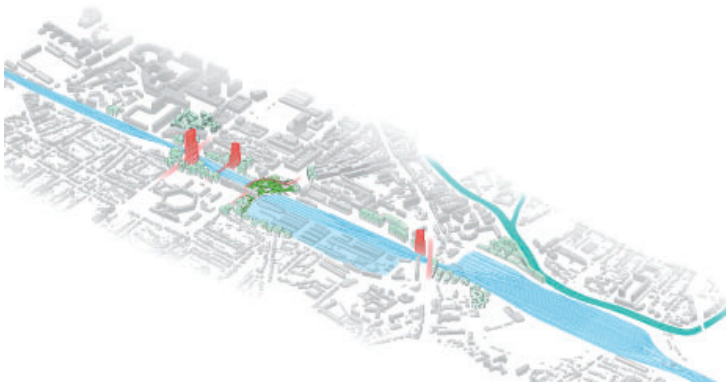
D'une certaine façon c'est l'ensemble du nouveau centre ville qui devra fonctionner comme un pôle d'échange et de communication.



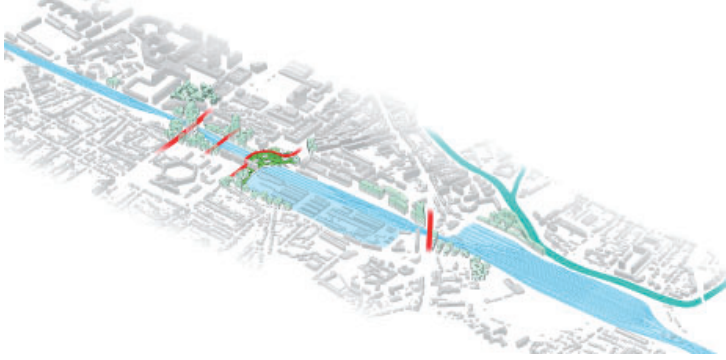
le nouveau PEM = 1 gare + 2 places



« paysage construit » et « fleuve ferroviaire »



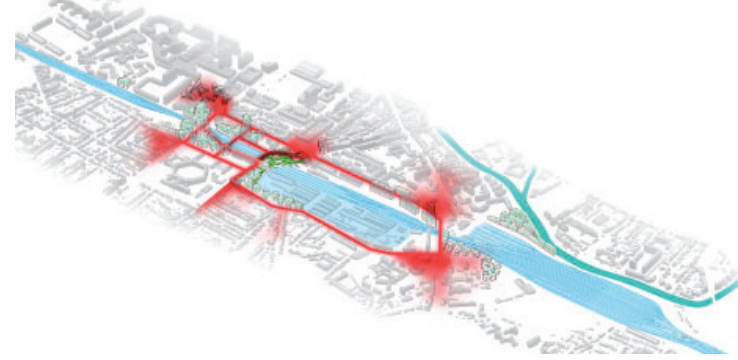
signaux urbains et franchissements



franchissements Nord/Sud



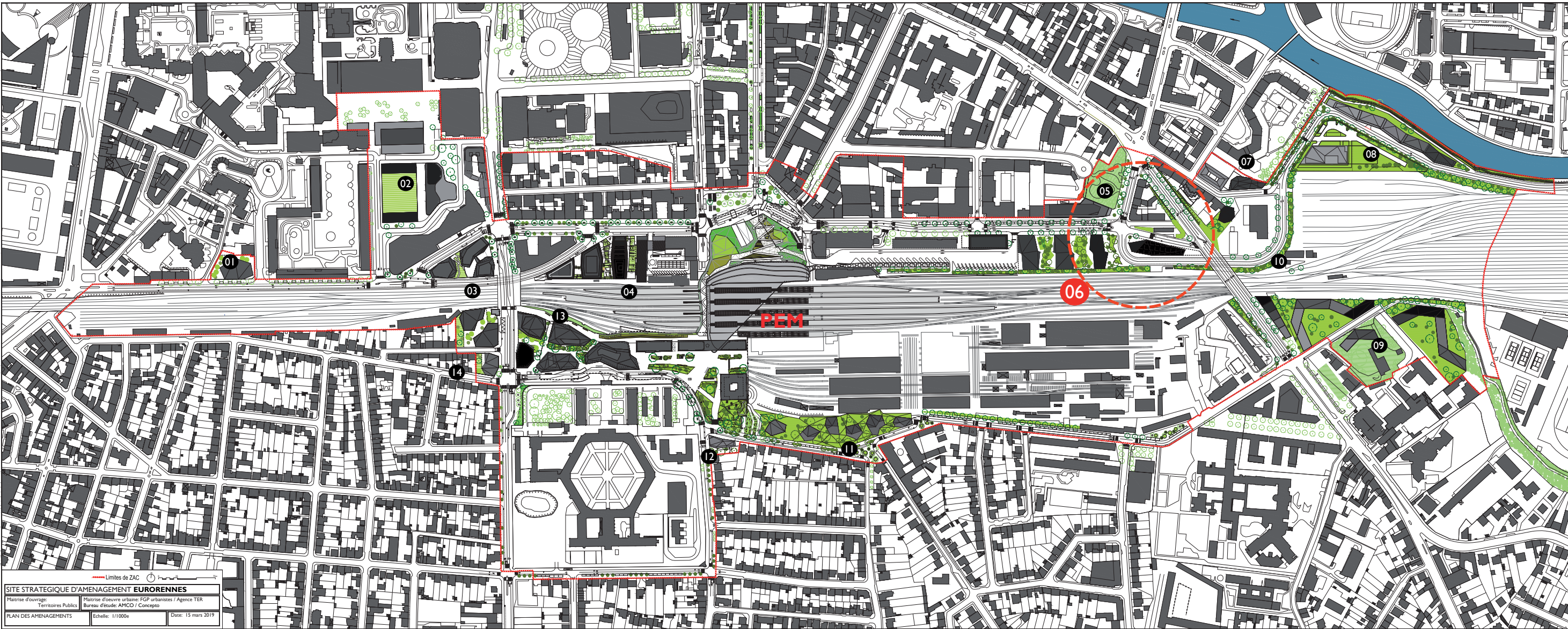
l'architecture comme forme urbaine



flux urbains comme organisme vivant



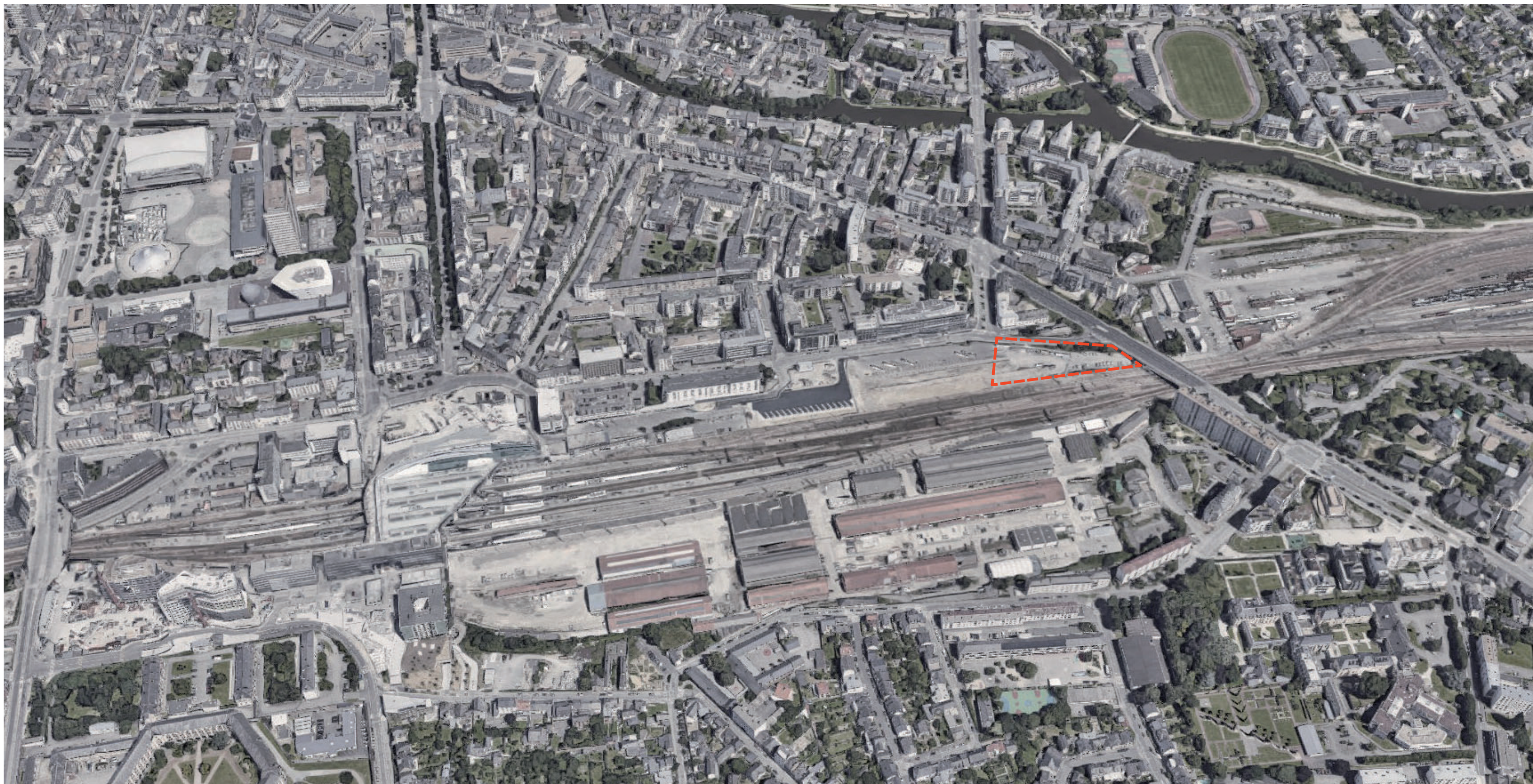
vue perspective générale du projet urbain depuis le Sud-Est (FGP urbaniste, agence TER et AMCO / 2018)



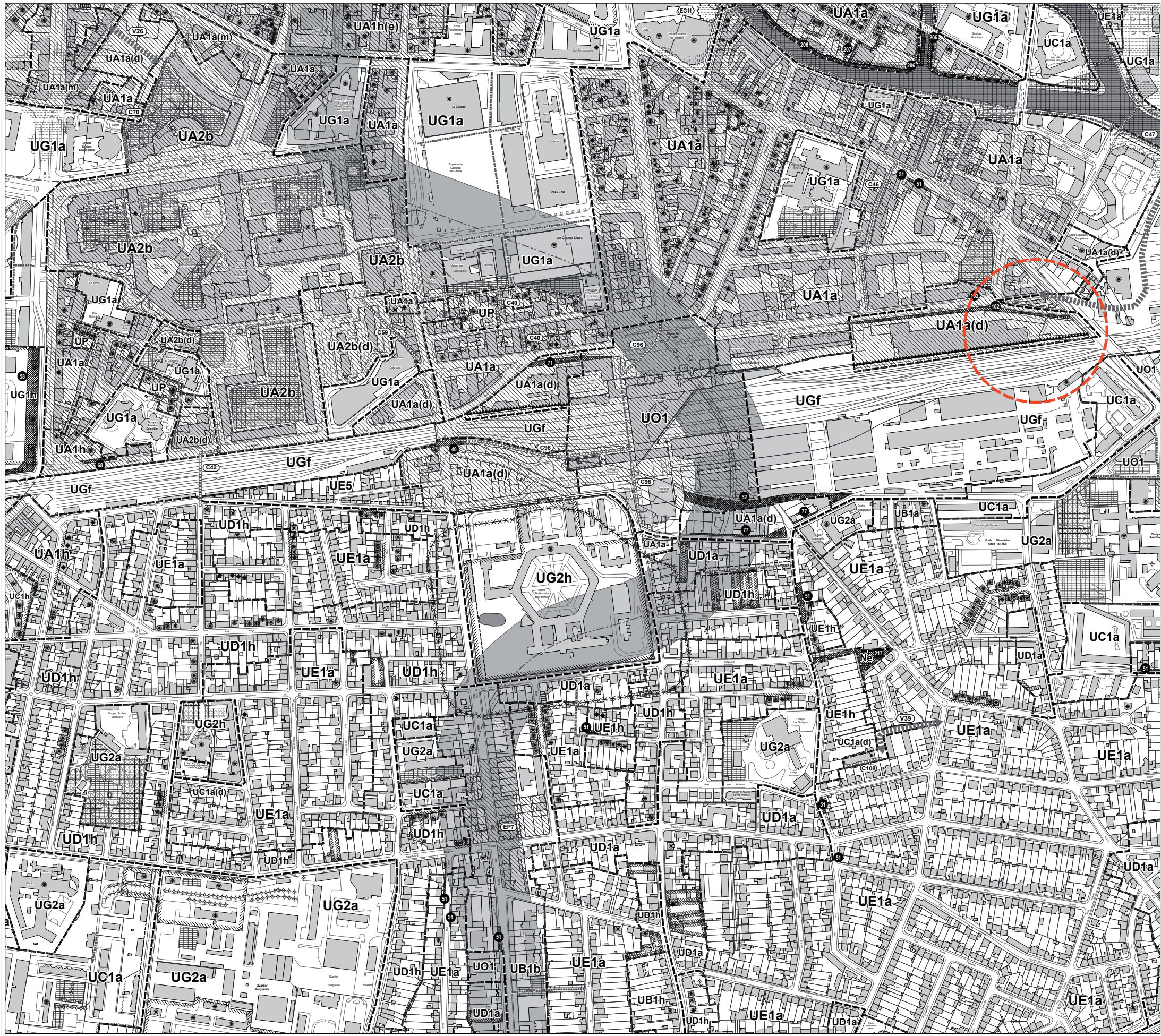
plan général du projet urbain (mars 2019)




- | | | |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| 01 Secteur « Réservoir » | 07 Secteur « Allée st hélér » | 13 Secteur « Féval » |
| 02 Secteur « Colombier Est » | 08 Secteur « Petits Ateliers » | 14 Secteur « Blériot » |
| 03 Secteur « Trigone » | 09 Secteur « Louis Armand » | PEM Secteur Pôle d'échange multimodal |
| 04 Secteur « Beaumont » | 10 Secteur « Pont Saint-Hélér » | |
| 05 Secteur « Francais Libres » | 11 Secteur Quineleu Nord | |
| 06 Secteur « Solférino » | 12 Secteur Quineleu Sud | |



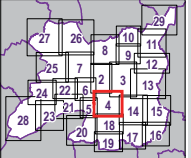
vue aérienne (Googlemap 2020)





Plan Local d'Urbanisme de Rennes

IV- REGLEMENT GRAPHIQUE





Plans de zonage
Plan IV-2.1.04

Arrêt du projet de révision par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 22/02/2018

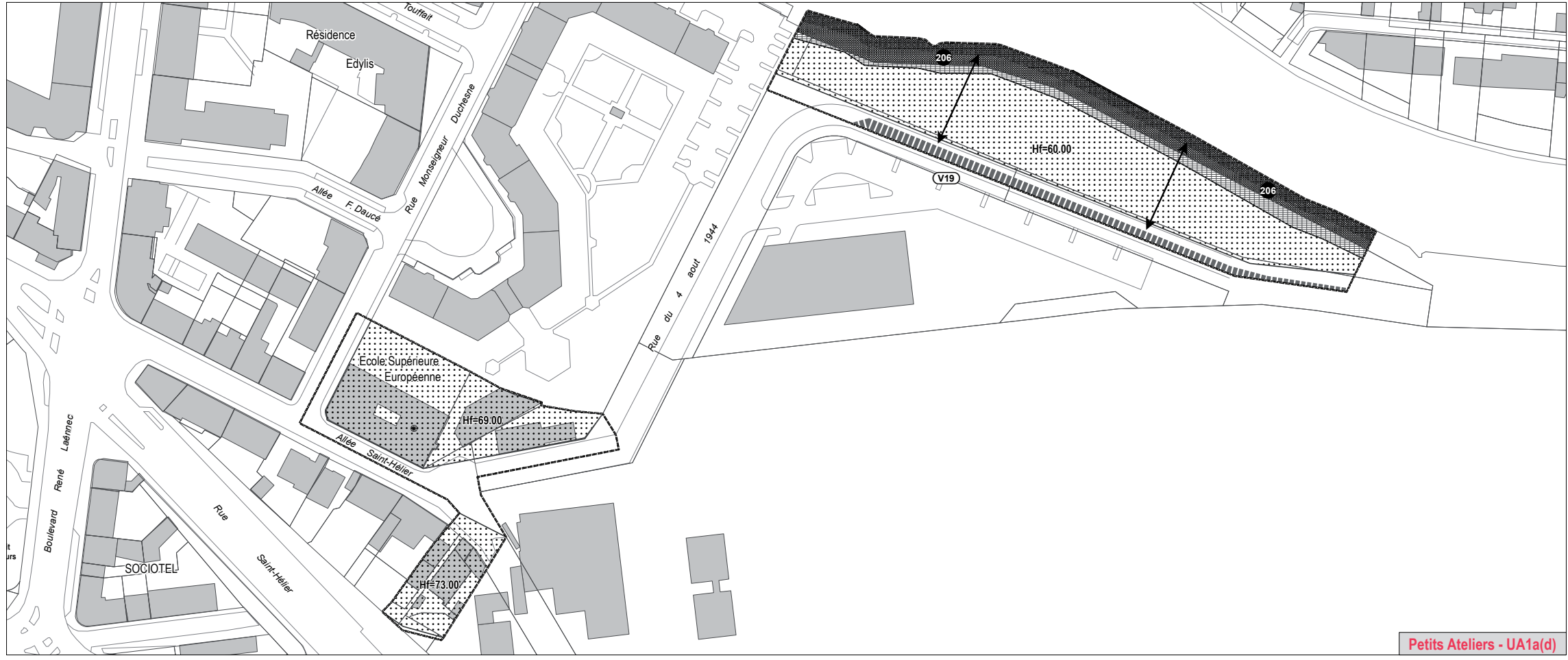
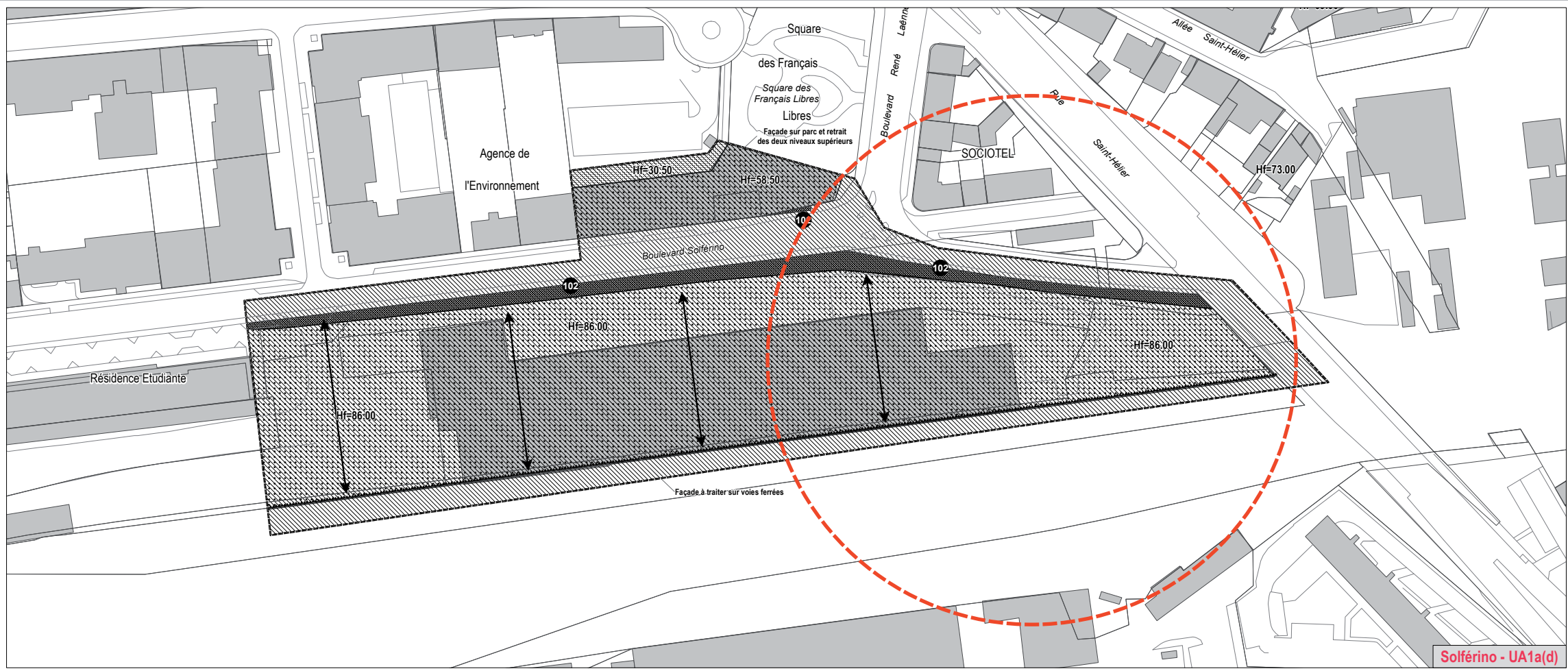
Echelle : 1 / 2 000


Février 2018



Eléments de contexte			
	Limite communale		Parcelle et bâti cadastral
	Périmètre du PSMV		Cours d'eau, plan d'eau
Règles relatives à l'ordonnement et à la constructibilité			
	Zonage (limite et nom de zone)		Marge de recul
	Centralité		Marge de recul L 111-6
	Axe de flux		Marge de recul L 111-8
	Secteur inconstructible		Règle architecturale particulière
	Secteur de constructibilité limitée		Axe de métro et secteur de nécessité de service public
	Emplacement réservé		Servitude d'établissement pénitentiaire
	Emplacement réservé pour programme de logement		
Servitudes de localisation et principes de localisation en ZAC			
	Voie à créer		Equipement d'intérêt général
	Cheminement à créer		Espace vent à créer
	Terrain concerné par la servitude de localisation (sauf en ZAC)		Espace public
Dispositions relatives au patrimoine, aux espaces verts, à l'environnement et aux performances énergétiques			
	Patrimoine bâti d'intérêt local (1 étoile)		Espace boisé classé
	Patrimoine bâti d'intérêt local (2 et 3 étoiles)		Espace d'intérêt paysager ou écologique
	Ensemble urbain patrimonial : séquence urbaine		Plantation ou espace libre à réaliser
	Ensemble urbain patrimonial : composition urbaine ou architecturale		Site naturel de compensation
	Cheminement à conserver		Secteur de performance énergétique renforcée
	Terrain cultivé à protéger		
	Zone humide		
Secteurs de risques et de nuisances			
	Périmètre d'application du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI)		Secteur de risques et de nuisances technologiques
	Zone inondable (hors PPRI)		

N
Sources : Rennes Métropole (SRU), loi 2018 - SDGIF (cartes)
2017 : Office de Rennes (Bret de plan topographique général), loi 2017
Réalisation : Rennes Métropole (DAURIS/SPU), loi 2018
Logiciel SIG : ArcGIS, 10.3
Système de référence : RGF93 CCAR (GNSF - LAMCCAR - EPSG : 31466)
0 50 100 m





Plan Local d'Urbanisme de Rennes

IV- REGLEMENT GRAPHIQUE

Plans de détail



Sites Solférino - Petits Ateliers - UA1a(d)

Plan IV-2.3.06

Arrêt du projet de révision par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 22/02/2018

Echelle : 1 / 500

Février 2018



Eléments de contexte

Limite communale

Parcelle et bâti cadastre

Cours d'eau, plan d'eau

Règles relatives à l'ordonnement et à la constructibilité

Informations spécifiques des plans de détails

Autres informations (plans de détails et de zonage)

Servitudes de localisation et principes de localisation en ZAC

Dispositions relatives au patrimoine, aux espaces verts, à l'environnement et aux performances énergétiques

Secteurs de risques et de nuisances

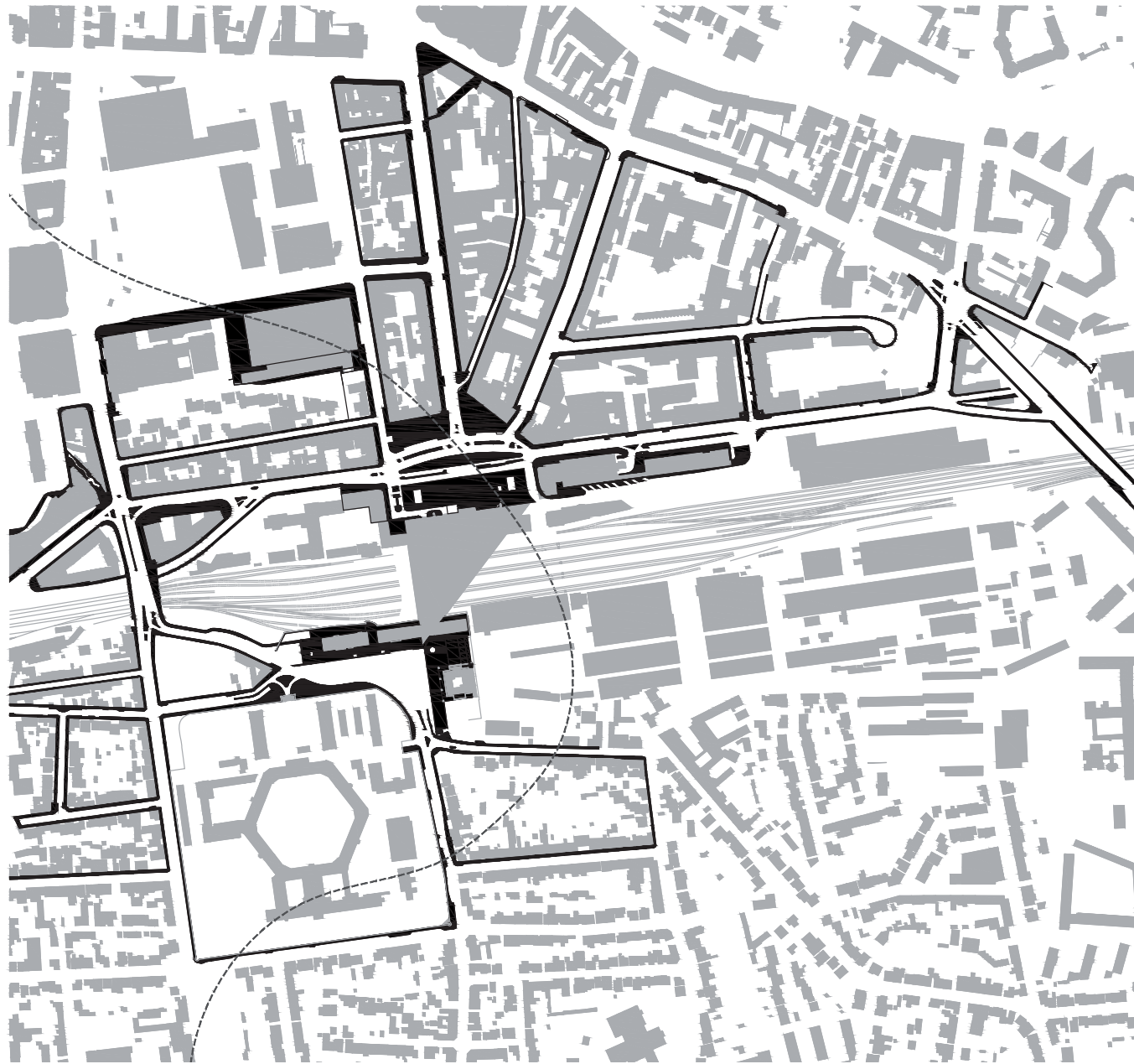
Source : Rennes Métropole (SPSL, N°2018, GICPP/cadastre)
2017 : Atlas de Rennes Est et de son territoire (plan), N°2017
Régional : Rennes Métropole (GICPP/cadastre), N°2018
Système de référence : RGF93 / CGRS / IGM / Lambert93 - EPSG : 31466

02 - CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

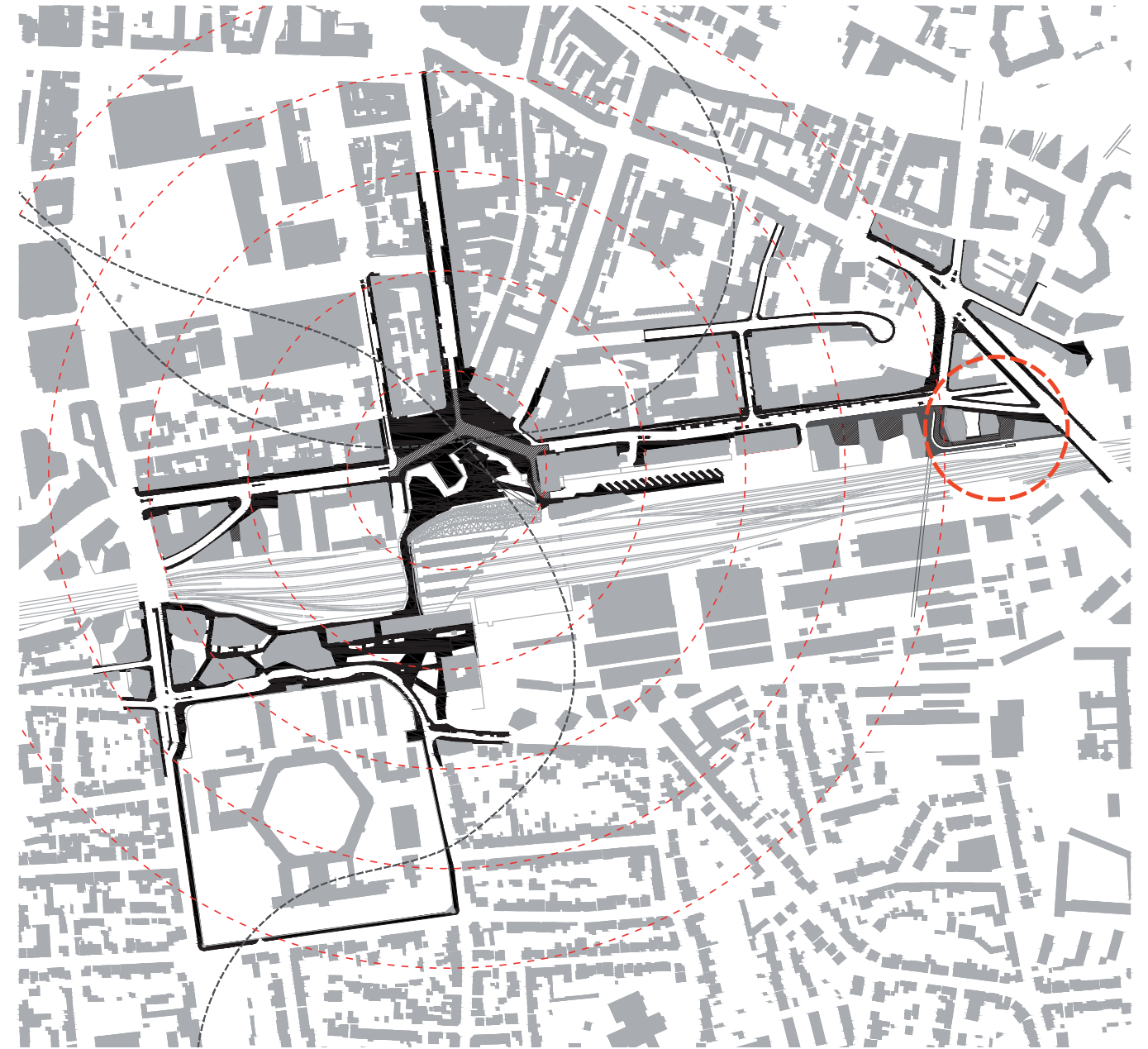
ZAC EURORENNES - SECTEUR SOLFERINO EST - fiche de lot - IND 2 / MAITRISE D'OEUVRE URBAINE: FGP(a), Agence TER, AMCO et Franck Boutté Consultants

23

- Le « paysage construit » est un nouvel espace public rennais emblématique. Il vient enrichir et conforter le réseau des places du centre-ville.
Le nouveau partage et maillage d'espace public facilitent l'accès au pôle d'échange multimodal et étoffe la dimension vie de proximité.
«Solférino-Est» n'est seulement qu'à 5 minutes à pied du PEM.

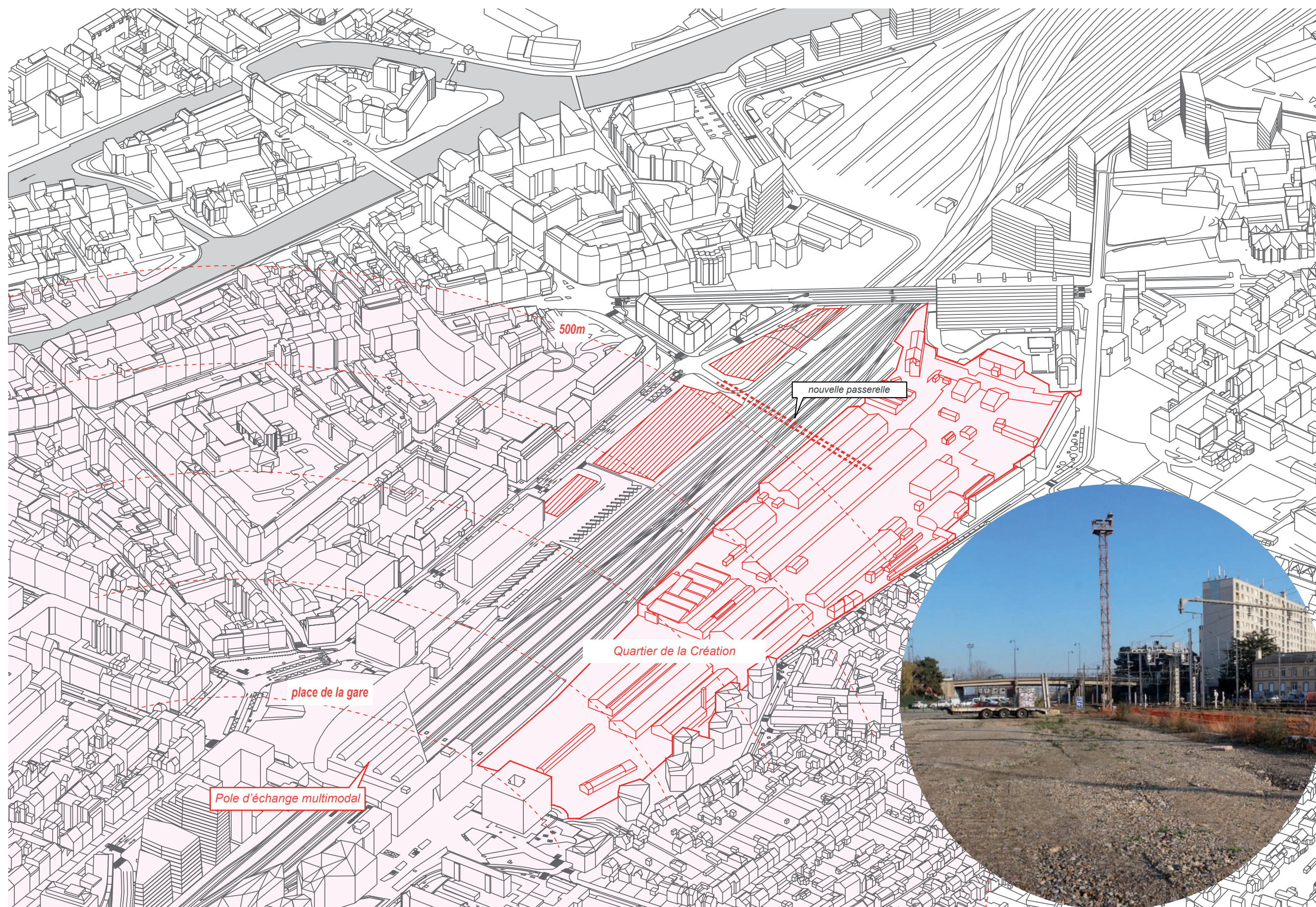


espace piéton en 2009

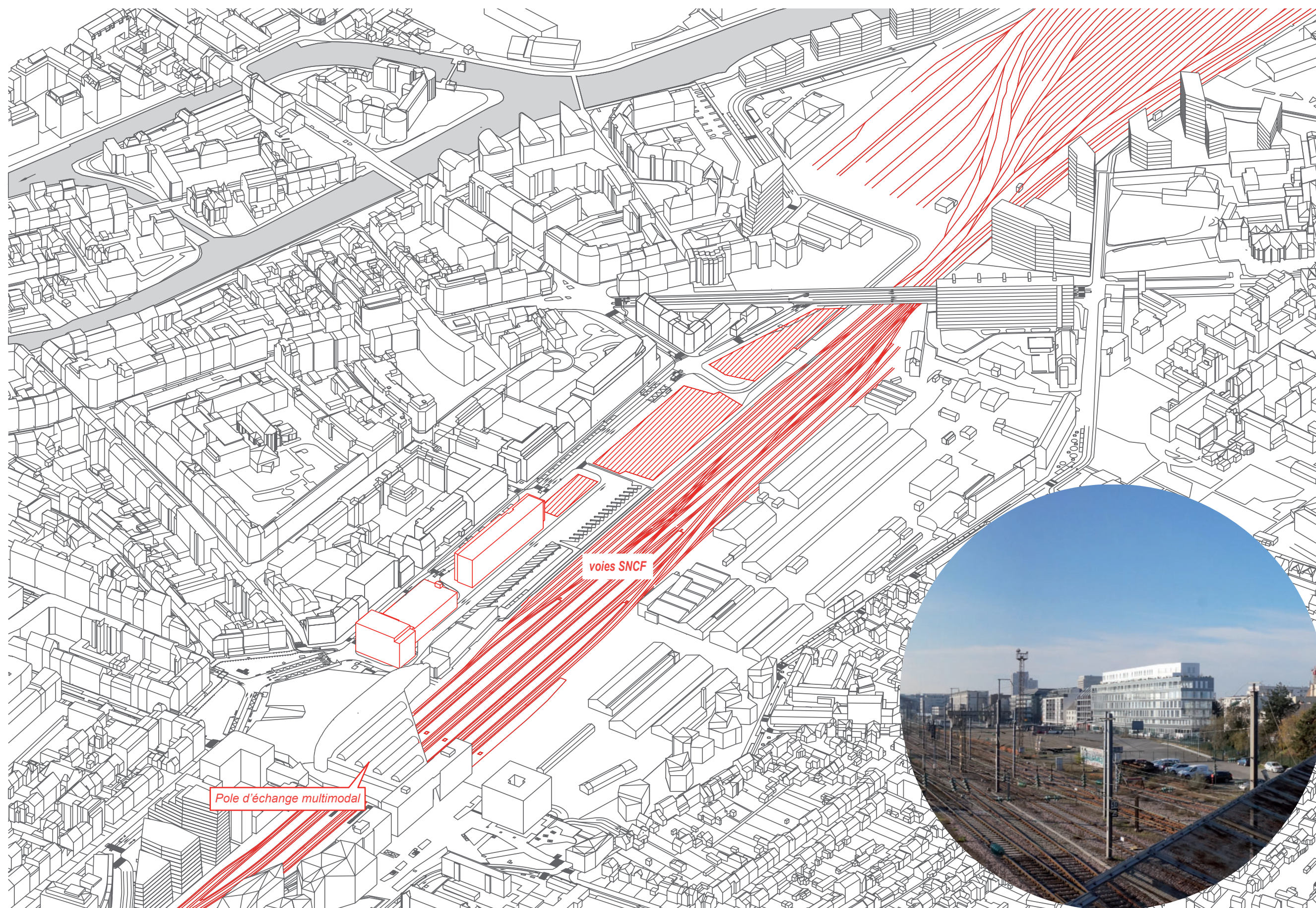


espace piéton en 2022

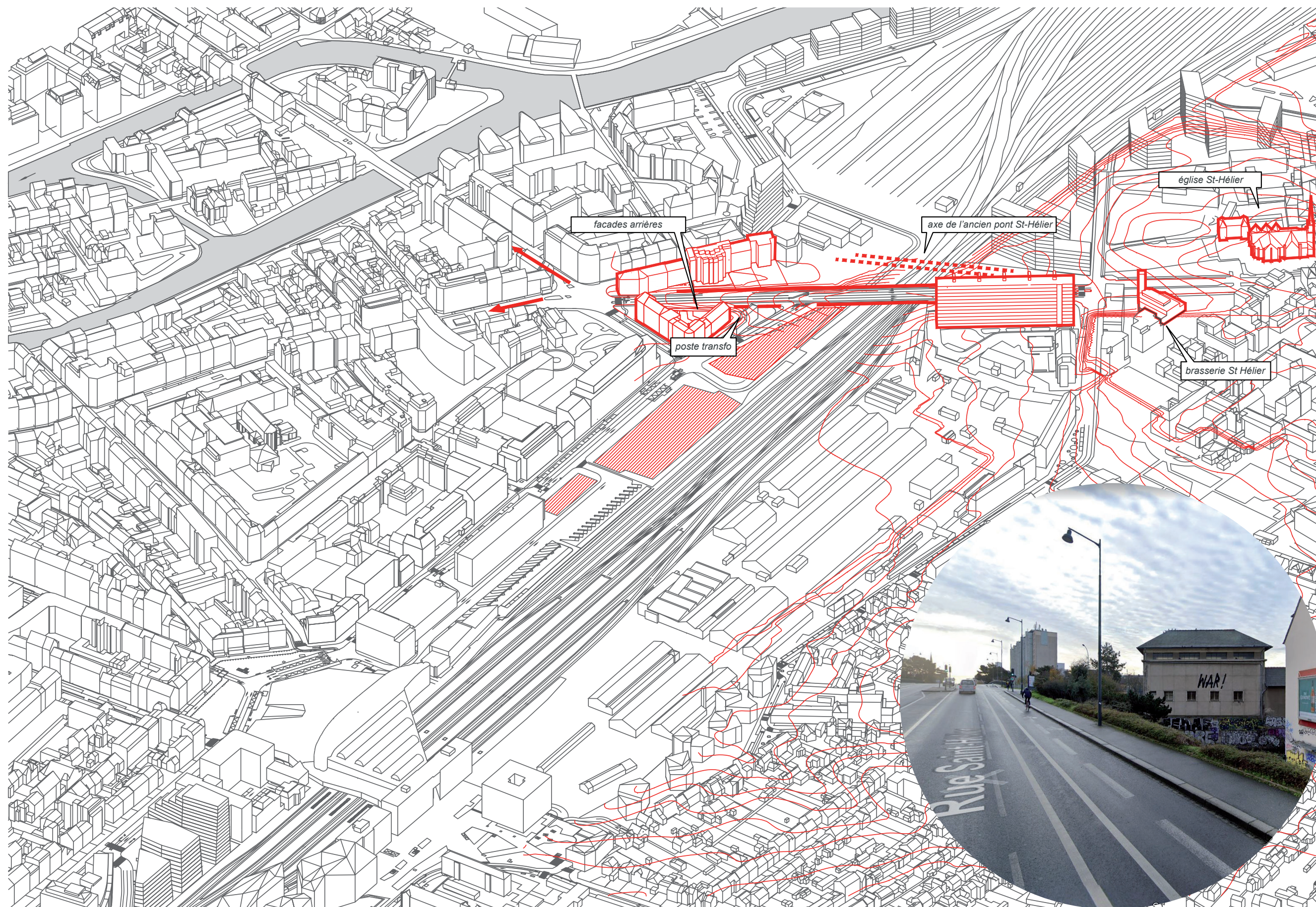
Au cœur des nouvelles dynamiques d'extension de la ville, le secteur « Solférino » profitera notamment d'une forte proximité avec le pôle d'échange multimodal et le futur Quartier de la Création (nouvelle passerelle ferroviaire dans l'axe du boulevard Laennec)



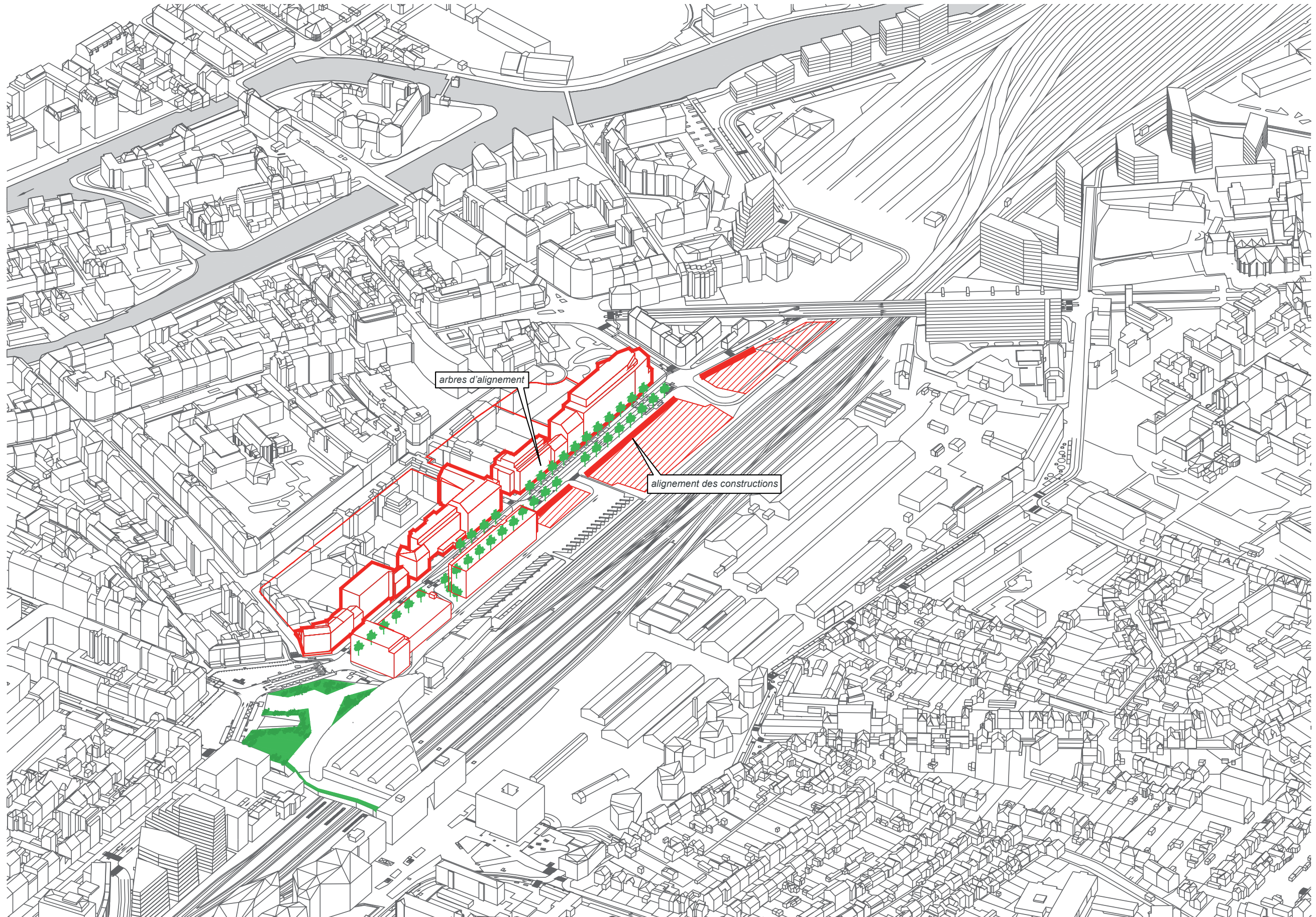
En renforçant ses franges et traitant les points de franchissements, le faisceau ferroviaire devient un axe fédérateur qui remplit le rôle de lien structurant entre le centre-ville et les quartiers.
Vitrine du dynamisme de la métropole, ce paysage habité sera visible depuis l'entrée dans la ville par le train.



L'absence de qualité urbaine du Pont Saint-Hélier (façades arrières, etc...) favorise l'inconfort du piéton et du cycliste.

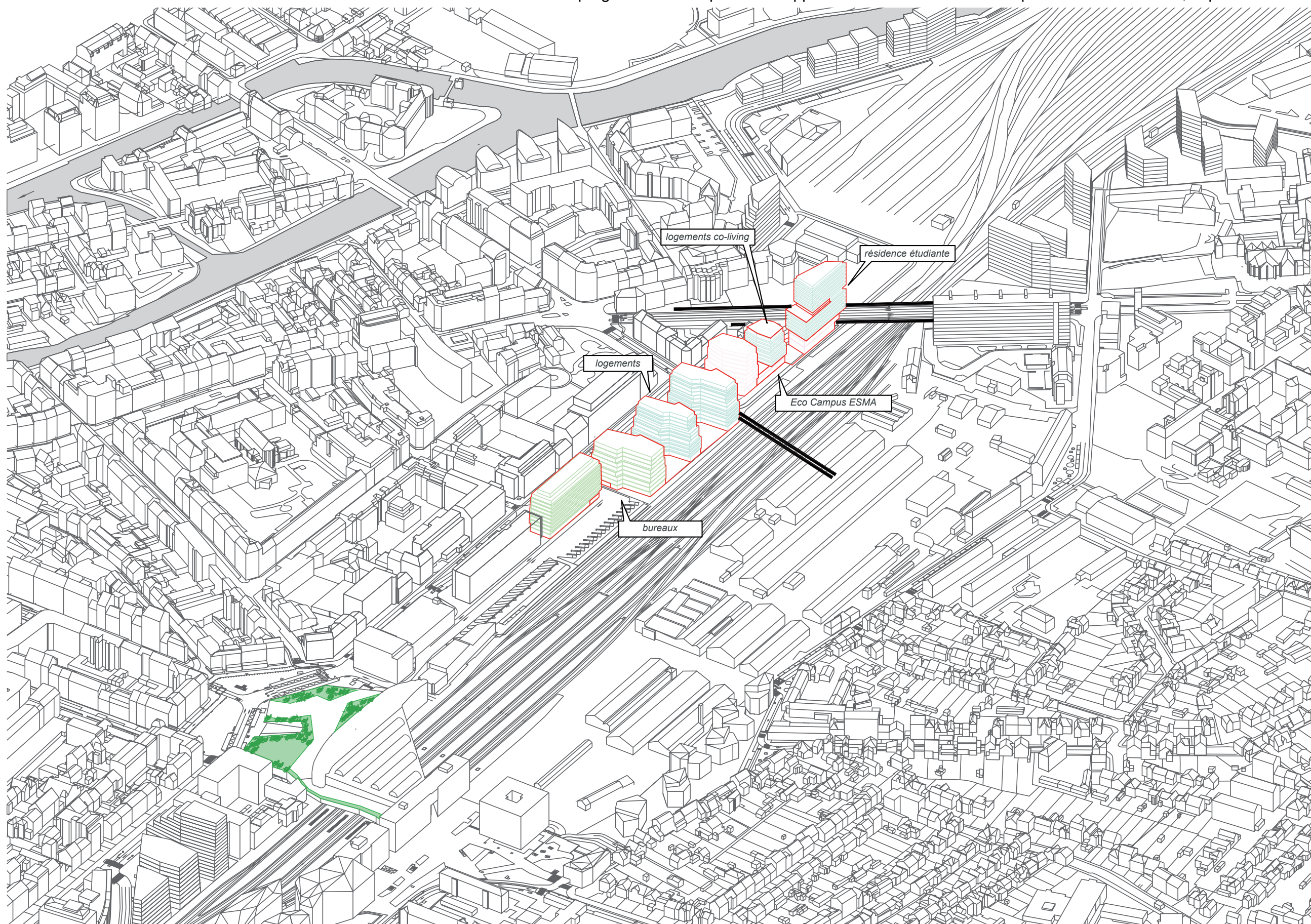


>Donner un caractère urbain au boulevard Solferino (alignement des constructions élargissement des trottoirs, plantation d'arbres, etc.).
Les liaisons piétonnes et viaires sont lisibles et aisées.

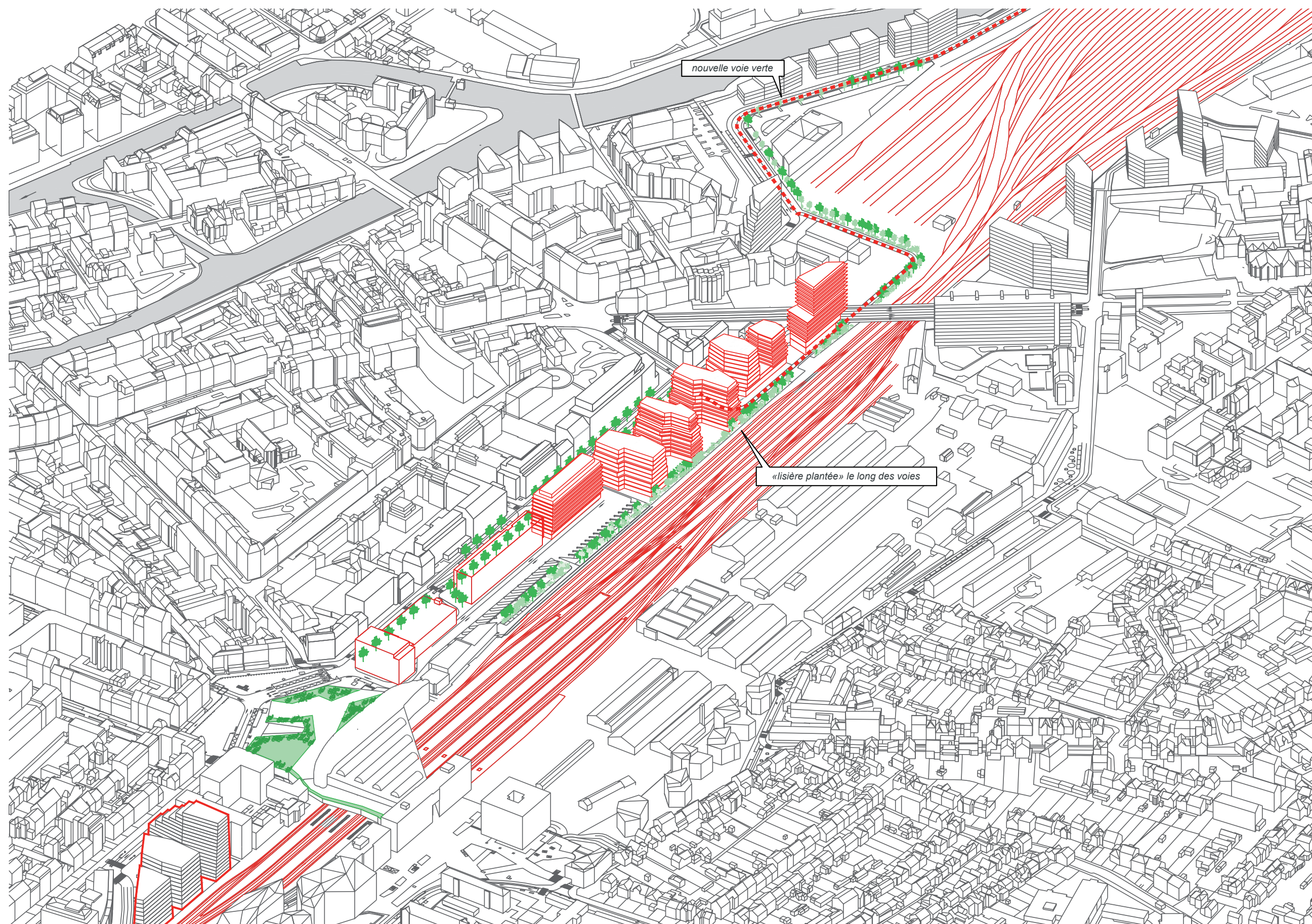


>Reconquérir la voie ferrée relève de l'intensification de ses rives qui accueillent de nouvelles fonctions urbaines en privilégiant une mixité des programmes à différentes échelles (éco campus, logements, bureaux, logistique urbaine...)

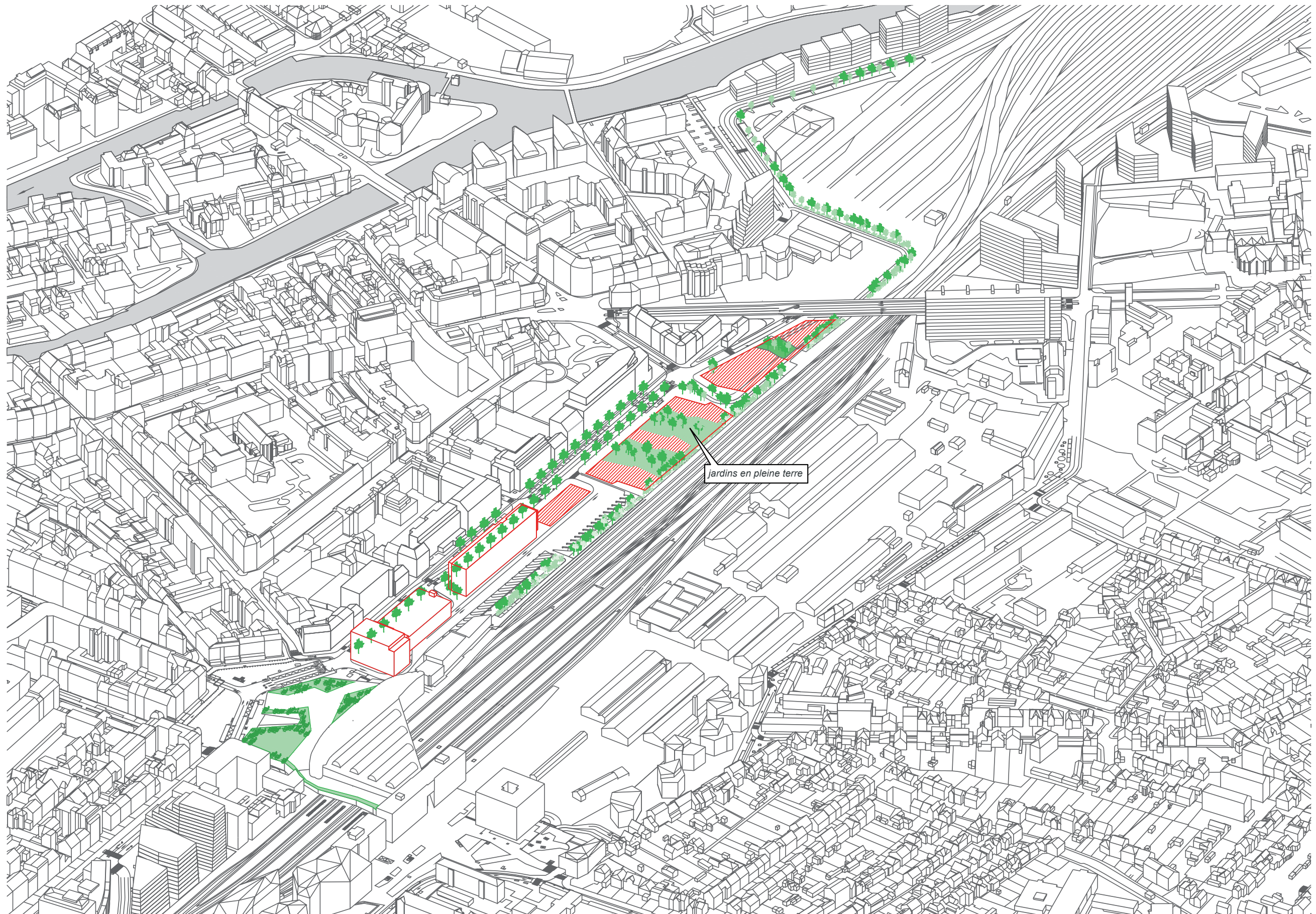
Cette offre nouvelle, complémentaire et diversifiée d'activités crée un nouveau lieu de vie et de culture et un quartier riche de sa mixité.
Les programmes se répartissent opportunément en fonction de la proximité avec le PEM, la passerelle et du pont St-Hélér.



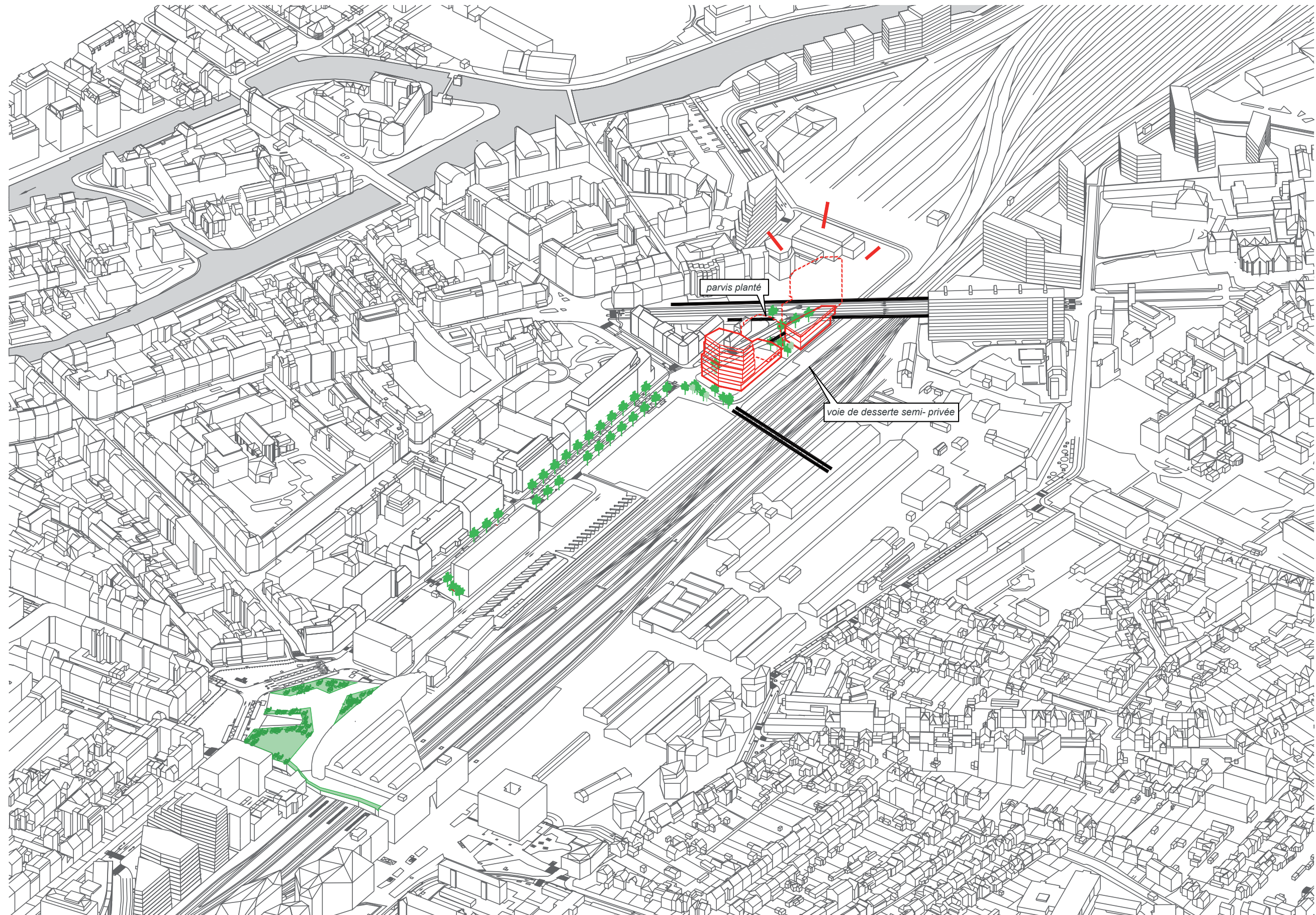
>Qualifier les abords de la voie ferrée comme une « entrée de ville » qui est marquée par la création d'un nouveau paysage urbain et d'une silhouette architecturale singulière et affirmée.
Une attention particulière est portée aux rapports d'échelles pour adapter, au contexte de centre-ville, le gabarit des constructions qui doivent être à l'échelle des enjeux métropolitains.

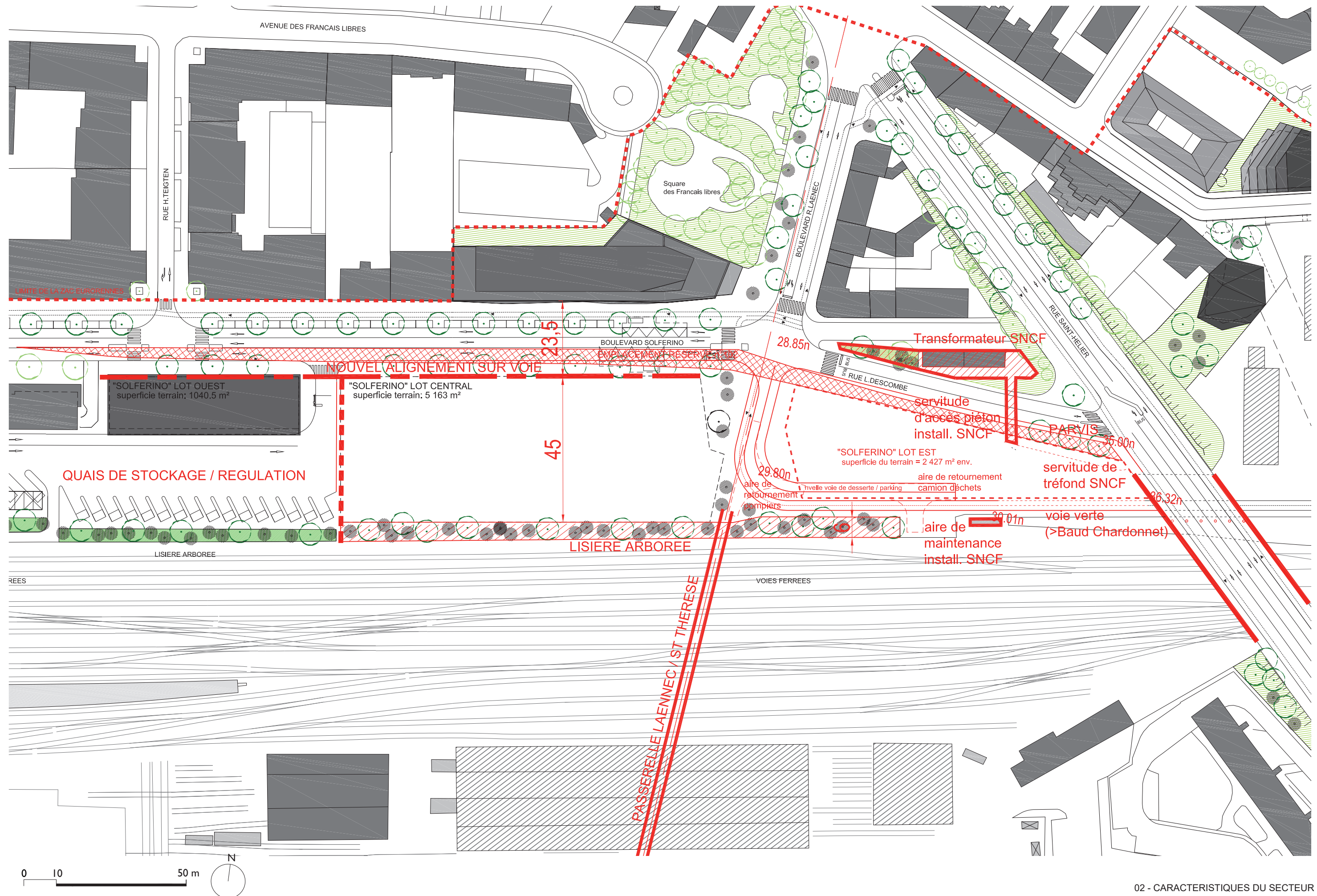


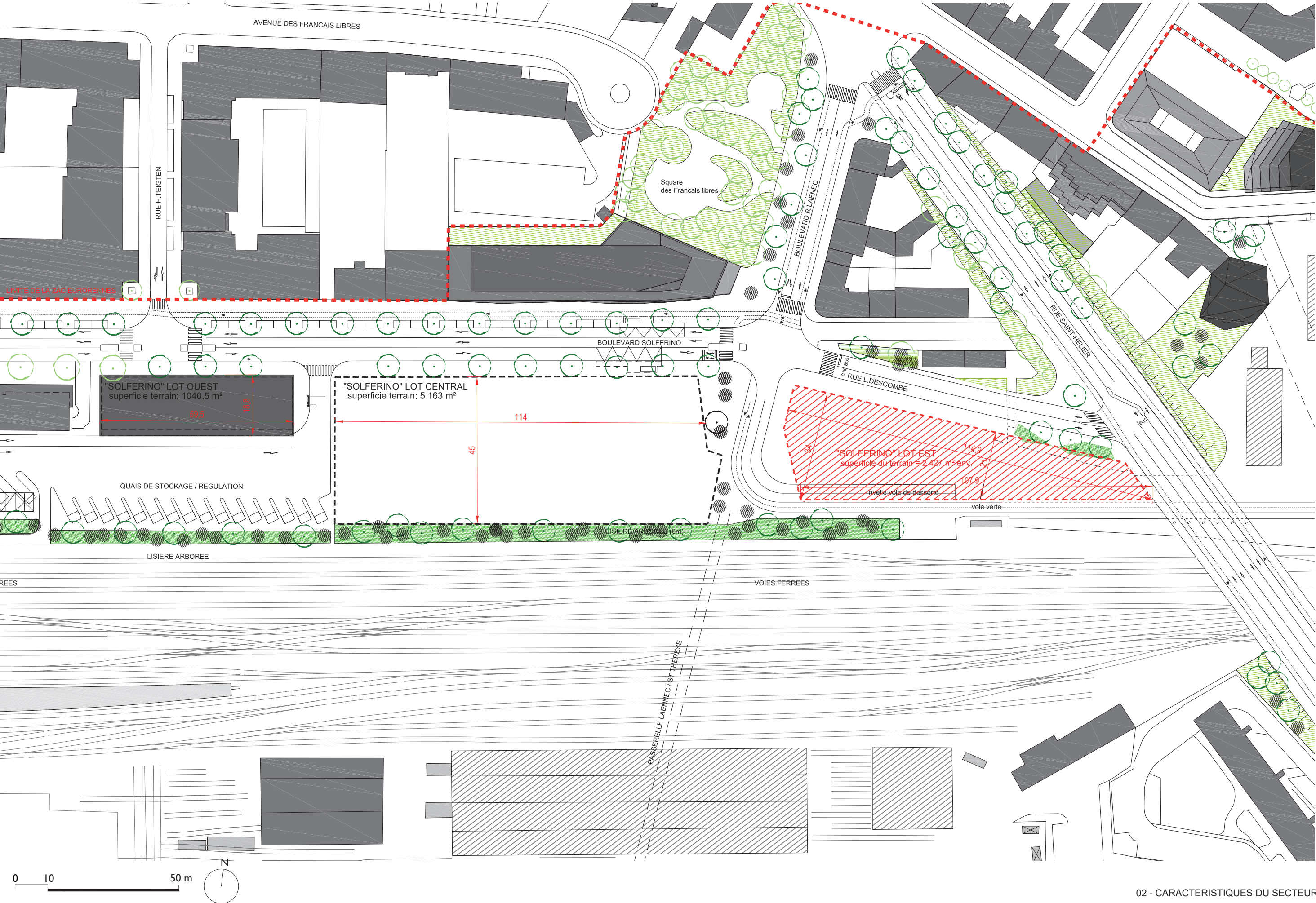
>Intégrer des éléments paysagers telle que la « lisière plantée », les jardins Nord Sud, pour favoriser la perception de la nature en ville et en interface avec la trame bâtie des opérations en arrière-plan.



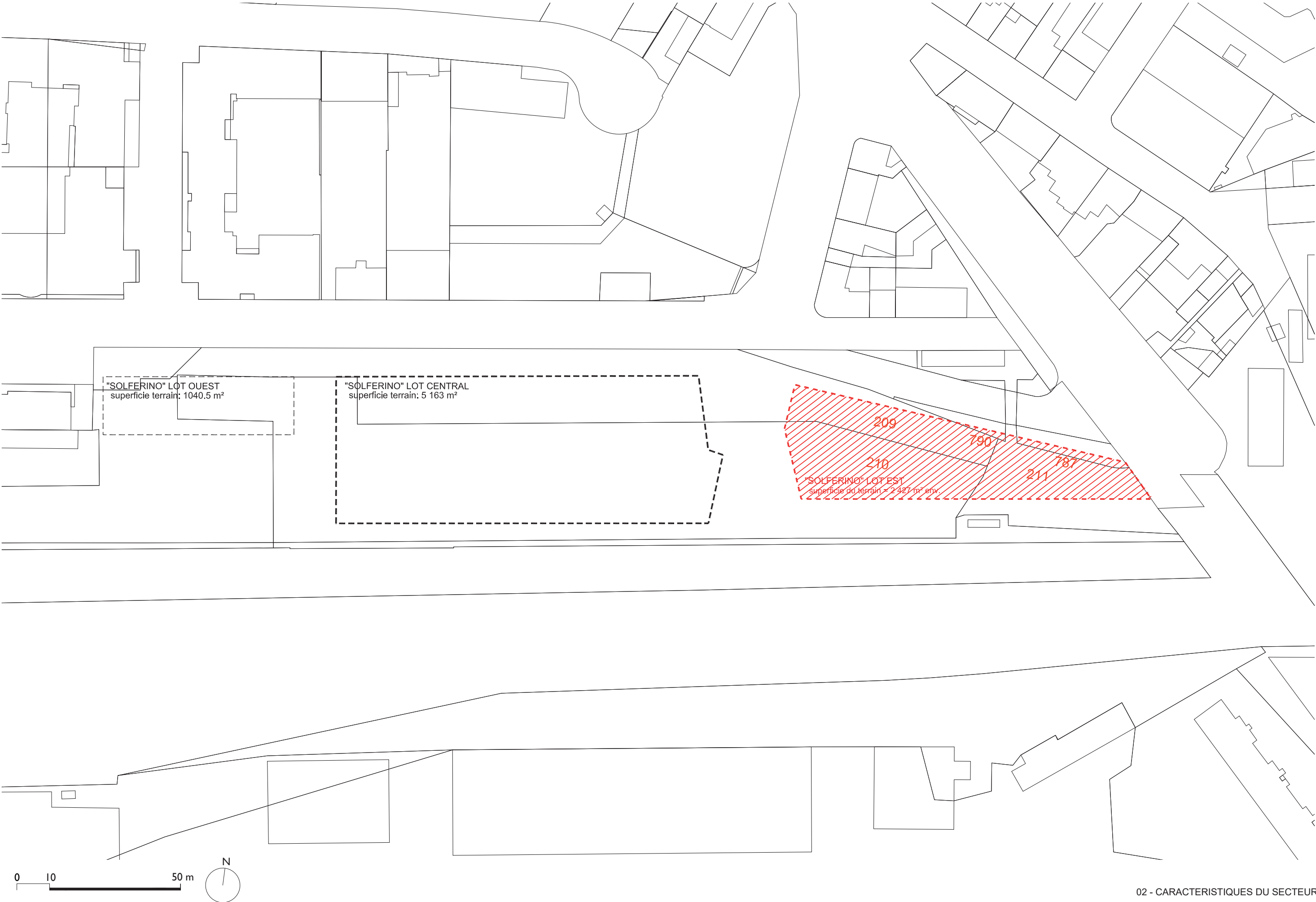
>Donner un caractère urbain au Pont St-Hélér par la création d'un parvis haut planté et intégrer l'Eco-campus de l'Ecole Supérieure des Métiers Artistiques (ESMA) à la ville et aux infrastructures, par un socle de rdc animé, des espaces extérieurs ouverts, semi-publics, de multiples accès.











L’ilot « Solférino Est » est un sous-secteur du nouveau secteur opérationnel « Solférino », localisé en zone urbaine UA1a (plan de détail IV-2.3.06).

Au Nord du faisceau ferroviaire, le secteur « Solférino » est un secteur de mixité qui comporte:
une programmation tertiaire implantée à l’Ouest, logiquement au plus près du Pôle d’échange Multimodal
et une programmation de logement, plus à l’Est vers le Pont St-Hélïer. Cette dernière propose une grande diversité de logements en accession sociale, libres, locatif social, et locatif intermédiaire.

La pointe Est de ce secteur prévoit accueillir une Eco-cité créative regroupant des établissements d’enseignement et de formation, un espace professionnel incu-
bateur, un espace de vie et des logements à destination des étudiants, chercheurs et de jeunes actifs.
Ce lot est situé au niveau du plateau ferroviaire, en contrebas du Pont St Hélïer et le long de la rue Lucien Descombes.
Emergeant à la proue du secteur « Solférino », au croisement de l’axe routier St Helier et de l’axe ferré, il bénéficie d’une grande visibilité.
Il profite d’une triple adresse.
_voie de desserte semi-privée dans le prolongement du Boulevard Laënnec (voie en impasse)
_rue Lucien Descombes
_rue / pont Saint-Hélïer (parvis haut à l’angle des rues Descombes et St Hélïer)

Superficie du terrain d’assiette :

Composé d’une seule parcelle, dont la contenance est d’environ 2 427m²
Complété au Sud d’une emprise correspondant à un surplomb du domaine public d’environ 176m² (autorisé à partir d’une hauteur minimum de 12m)

Emprise foncière :

L’emprise foncière qui est issue de 4 emprises cadastrales.

référence parcelle	adresse	contenance (m²)	contenance LOT (m²)
000 BY 209	16 bd Solférino 35000 RENNES	8604	640,4
000 BY 210	16 bd Solférino 35000 RENNES	8196	1036,5
000 BY 787	16 bd Solférino 35000 RENNES	208	74,8
000 BY 211	16 bd Solférino 35000 RENNES	1193	657,7
000 BY 790	rue Lucien Decombe 35000 RENNES	103	17,6
		sous-total (m²):	2427

référence parcelle	adresse	contenance (m²)	contenance LOT SURPLOMB (m²)
000 BY 211	16 bd Solférino 35000 RENNES	1193	176
		sous-total (m²):	176

Limite parcellaire :

- _ Au Nord, en limite avec le domaine public de la rue Lucien Descombes
- _ A l’Ouest, en limite avec le domaine public de la voie de desserte de l’ilot (qui est dans le prolongement du Boulevard Laennec)
- _ A l’Est, en limite avec le domaine public, à niveau et le long du tablier du Pont St-Hélïer
- _ Au Sud, en limite avec le domaine public, le long de la piste cyclable (voie verte reliant le centre /Baud Chardonnet)

Contraintes et servitudes :

- _ hauteur maximale (Hf=86) de la construction dans l’emprise principale (plan de détail IV-2.3.06)
- _principe de transparence Nord-Sud (plan de détail IV-2.3.06)
- _emplacement réservé n° 102 (création d’une voie de bus / élargissement d’un couloir à contre sens) (plan de détail IV-2.3.06)
- _règle architecturale particulière: attente spécifique qu’il convient d’apporter aux façades et aux gabarits des constructions le long du faisceau ferré (plan de détail IV-2.3.06)
- _ accès piéton existant sous chaussée (rue L.Descombes), liés aux installations techniques de la SNCF (Poste transormateur existant)
- _servitude de tréfonds au pied du talus de la rue Descombes (câbles d’alimentation HTA, etc...)
- _servitude d’accès aux installations SNCF le long des voies (aire de maintenance)
- _réseau d’assainissement unitaire (diam 900) à l’Est de la parcelle



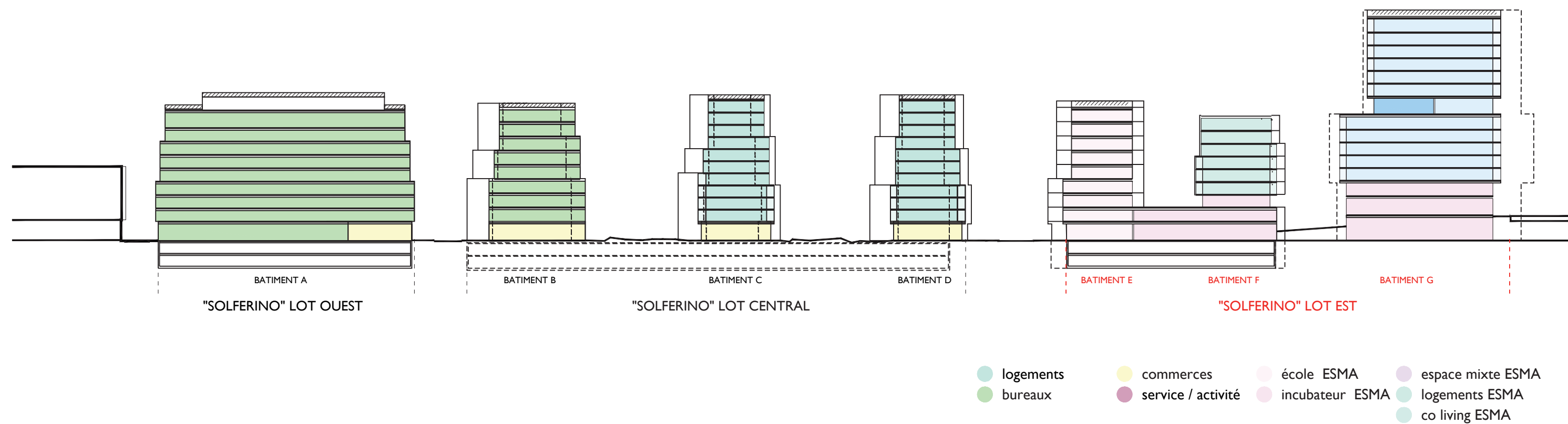
photo vers l'Est / carrefour R.Laenec, Solférino et L.Decombe

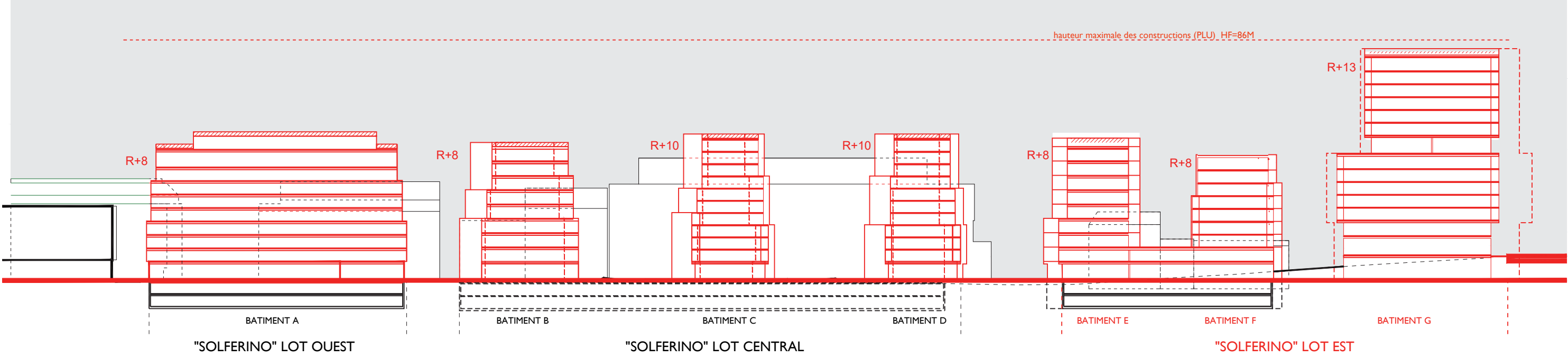


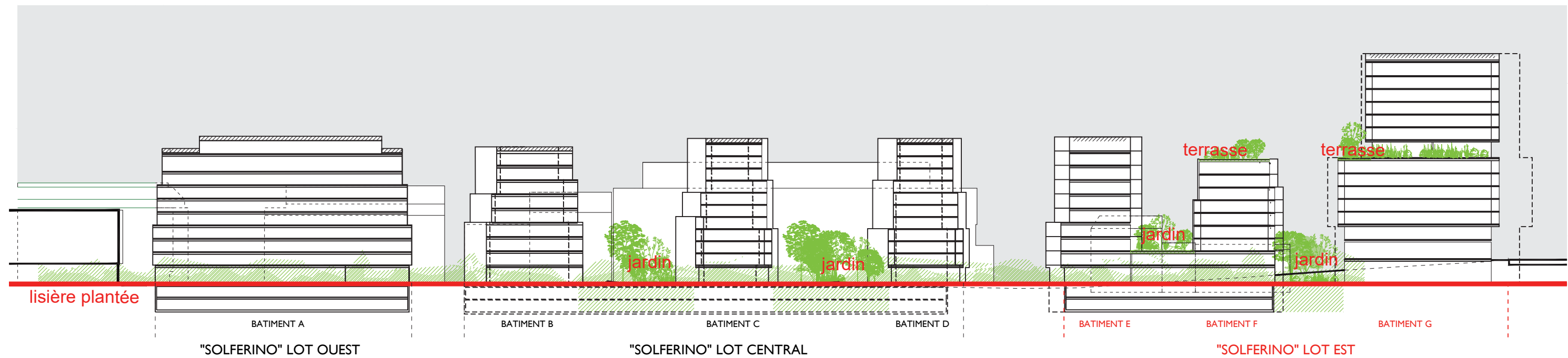
photo vers l'Est / site Solférino



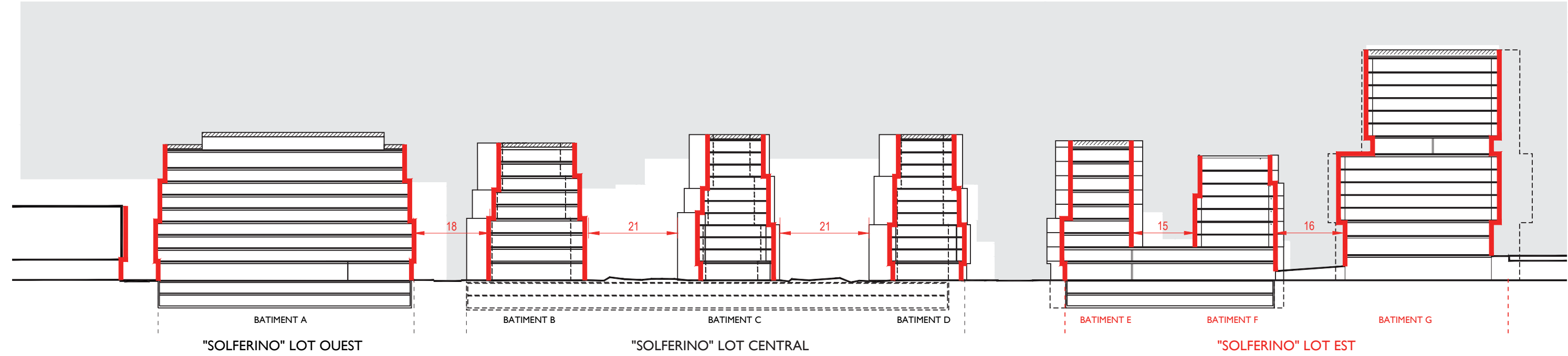
photo vers le Nord / Pont Saint Héliier



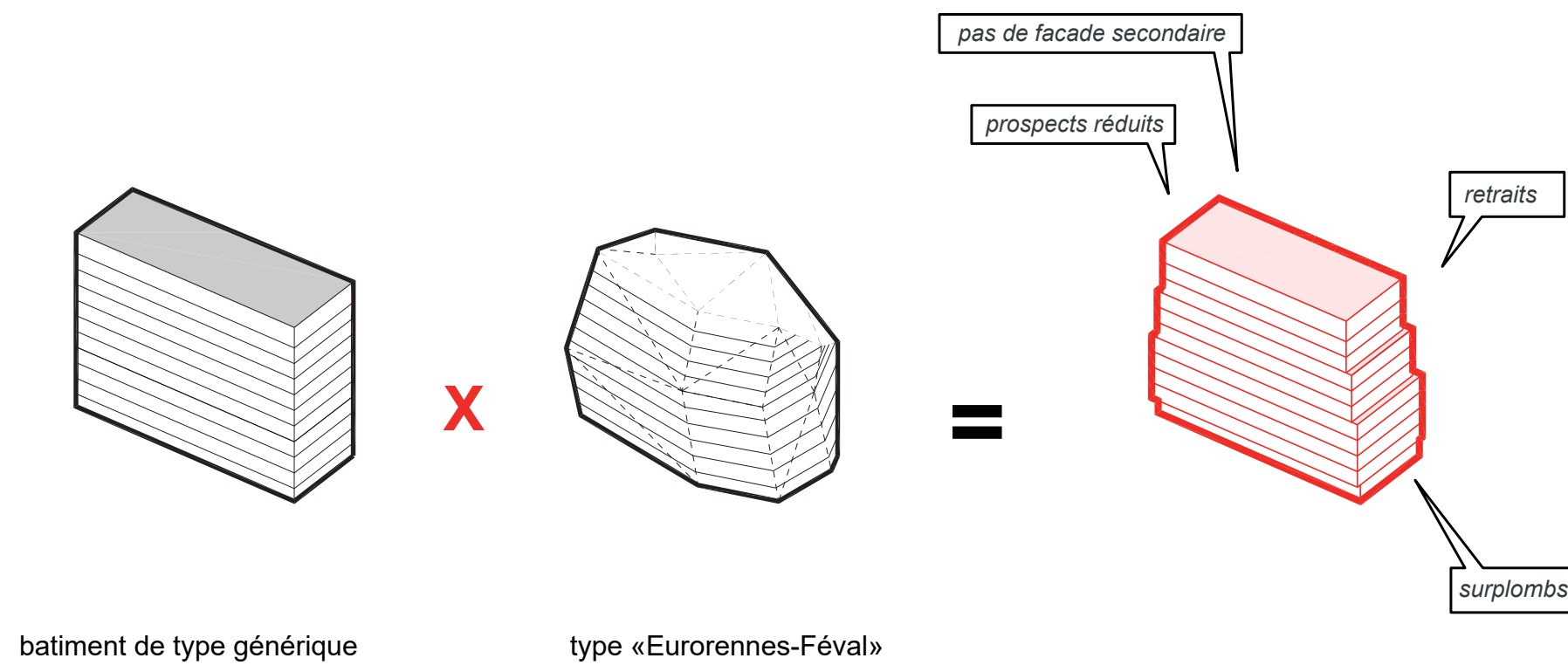




orientations urbaines / secteur «Solférino Est»
>contribuer à l'identité d'Eurorennes avec des mêmes principes de forme urbaine et architecturale (forme et taille des vides entre les bâtiments)



>faire évoluer et adapter la forme urbaine et architecturale de type «Eurorennes-Féval» (retraits, surplombs, élargissement des prospects, etc....)





Projet Rubik's Cube (Allée Saint Hélier)
Architecte 2A Design (2018)



Projet Eurosquare (Boulevard Solférino)
Architecte UAPS (2013)



Projet Ilot Beaumont (Boulevard Beaumont)
Architecte Kempe Thill (2019)



Projet ADIM (Boulevard Beaumont)
Architecte PARC (2021)

orientations urbaines / secteur «Solférino Est»
>contribuer à l'identité d'Eurorennes avec un choix restreint de matériaux
>«absorber le contexte pour restituer les ambiances climatiques»



Le choix restreint des matériaux ainsi que leur mise en œuvre sont déterminants pour la qualité des volumes construits.

Il affirme l'identité forte du nouveau projet urbain Eurorennes.

La mise en œuvre et le choix des matériaux doit répondre aux 6 critères suivants :

1 _ une architecture unitaire privilégiant les matériaux bruts, leurs textures et leurs reflets.

2 _ choix restreint de matériaux pour l'ensemble du bâtiment.

3 _ continuité et unité dans l'expression et la mise en œuvre des matériaux entre façades et toitures.

4 _ unité et cohérence d'expression entre les différents bâtiments de l'ilot.

5 _ couleurs autres que les teintes et nuances brutes des matériaux sont proscrites.

Les teintes des menuiseries extérieures, des portes de service et les dispositifs de protection solaire horizontaux seront en harmonie avec le matériau de base de la façade (matériaux dito matériaux de façades)





6 _ matériaux recommandés :

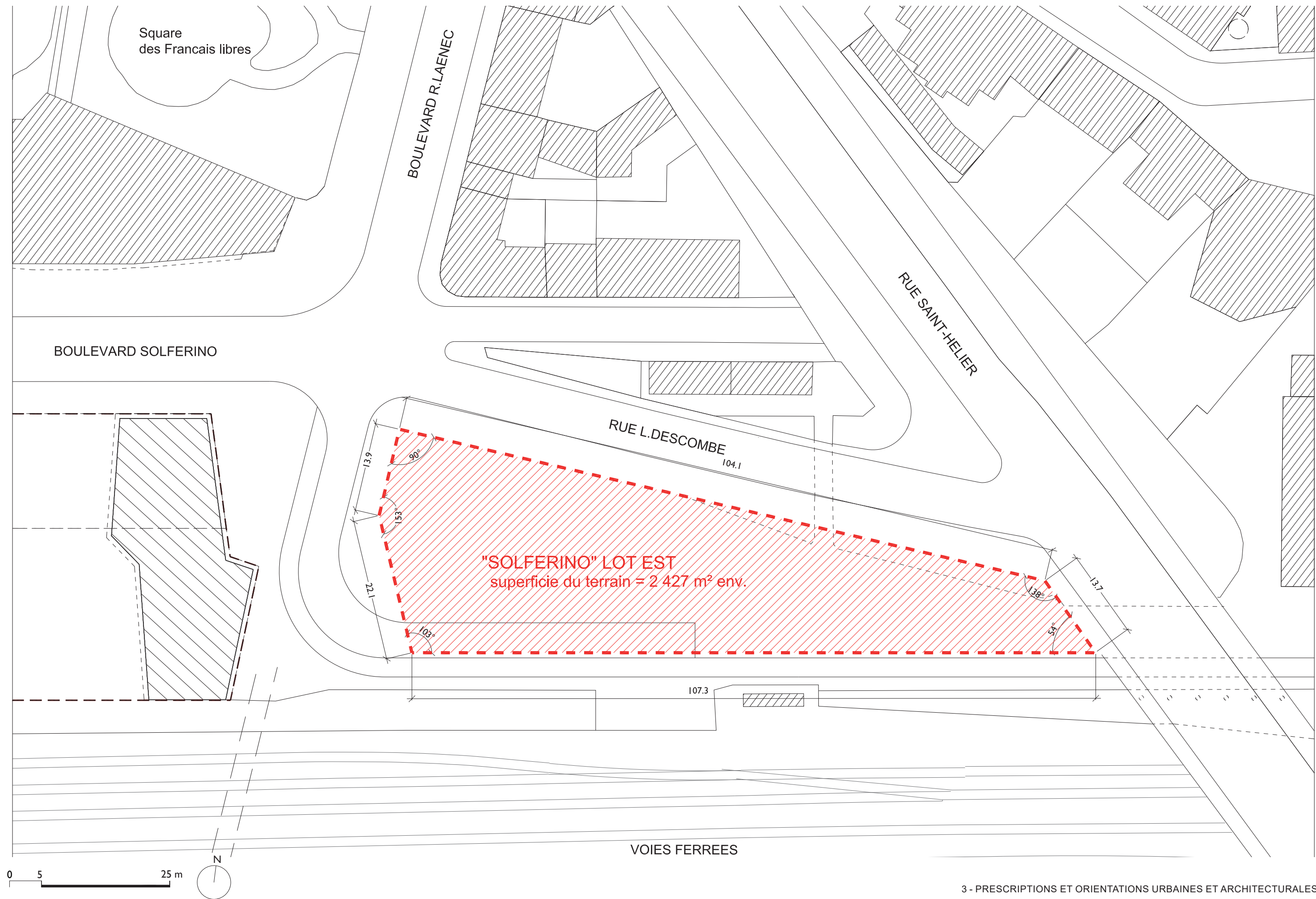
Béton
Panneau aluminium anodisé
Panneau Inox brut, poli ou poli miroir
Caillebotis, métal déployé
Produit verrier clair, translucide, sérigraphié, etc
Polycarbonate









Projet Urban Quartz (Rue de l'Alma)
architectes Hamonic et Masson et Alta

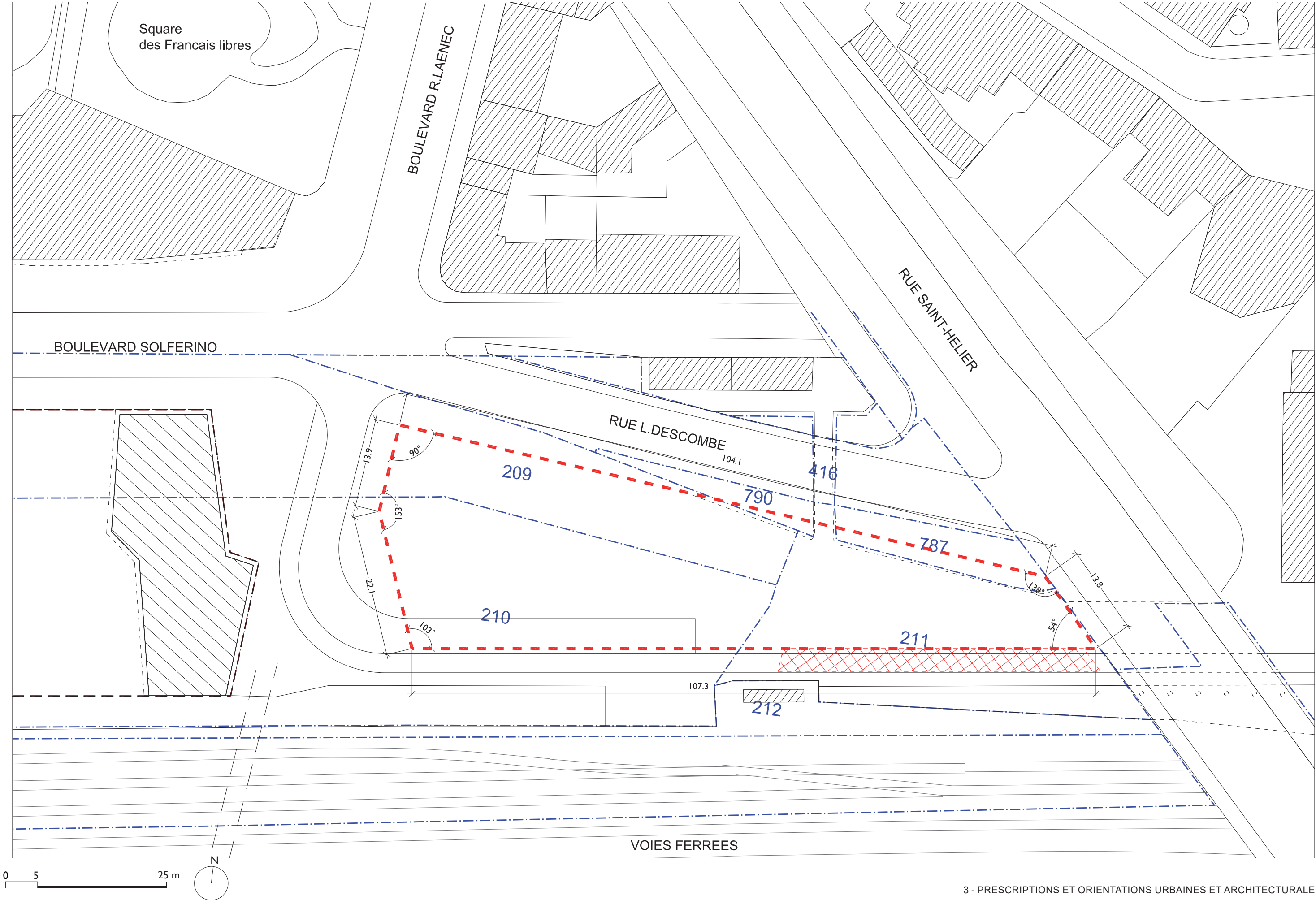
LEGENDE

-  Emprise du lot Solferino Est
-  Bâtiments existants
-  Périmètre Secteur Solférino Central
-  Bâtiments projetés Solférino Central









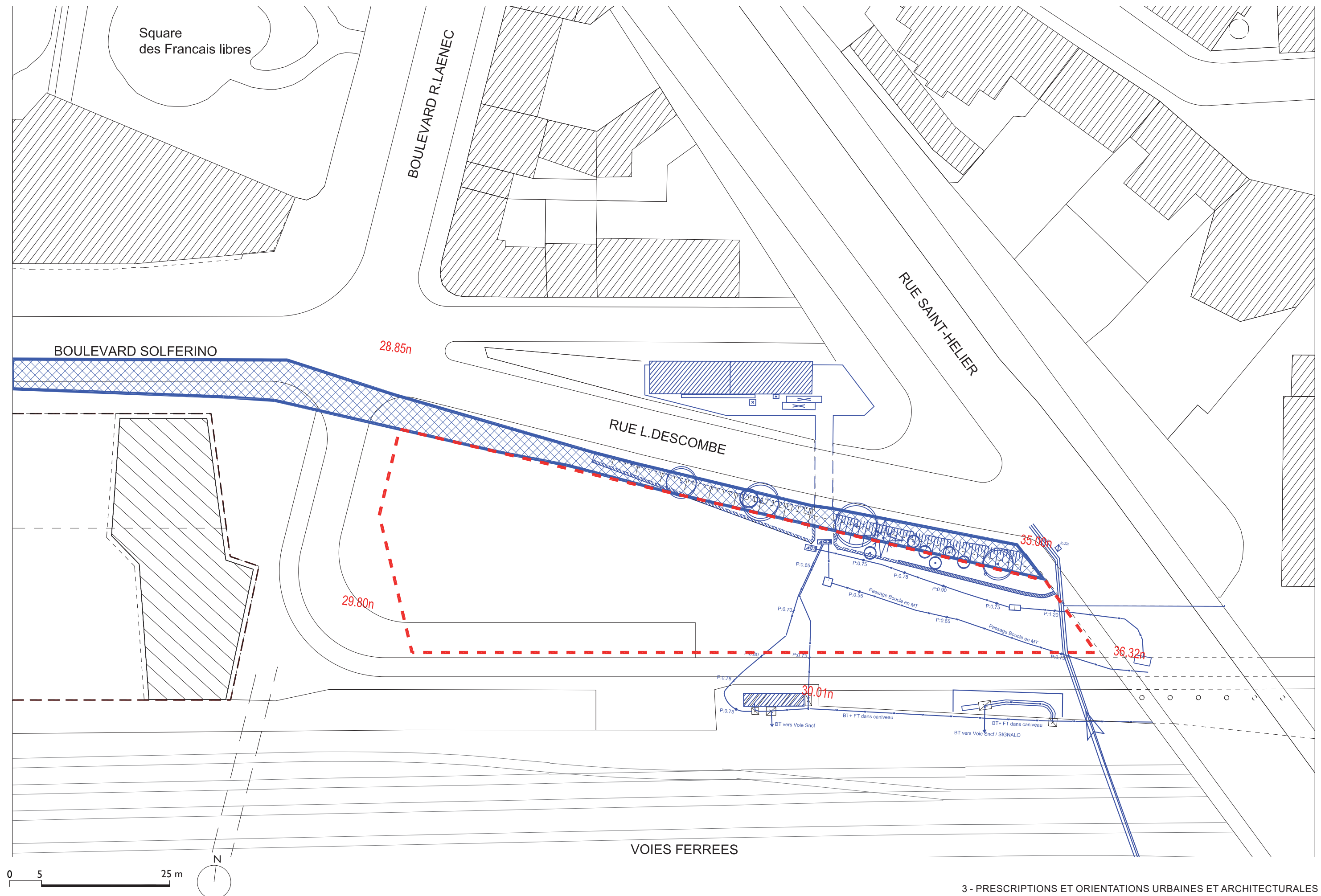
LEGENDE

-  Emprise du lot Solferino Est
-  Bâtiments existants
-  Périmètre Secteur Solférino Central
-  Bâtiments projetés Solférino Central
-  Emprise de surplomb projeté
-  Matrice cadastrale











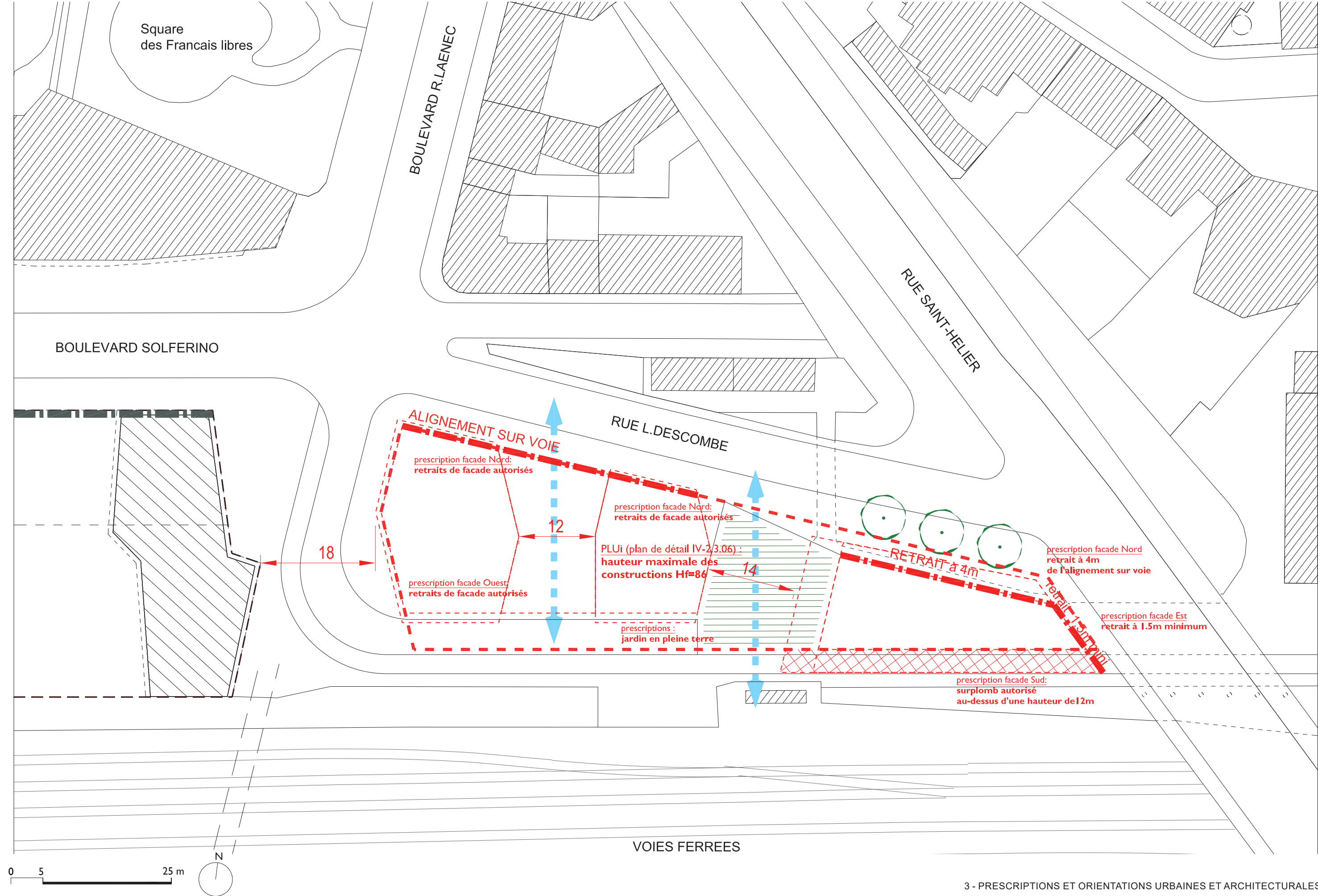
LEGENDE

-  Emprise du lot Solferino Est
-  Bâtiments existants
-  Périmètre Secteur Solférino Central
-  Bâtiments projetés Solférino Central
-  Emplacement réservé 496
-  Cote altimétrique projetée (IGN 69)






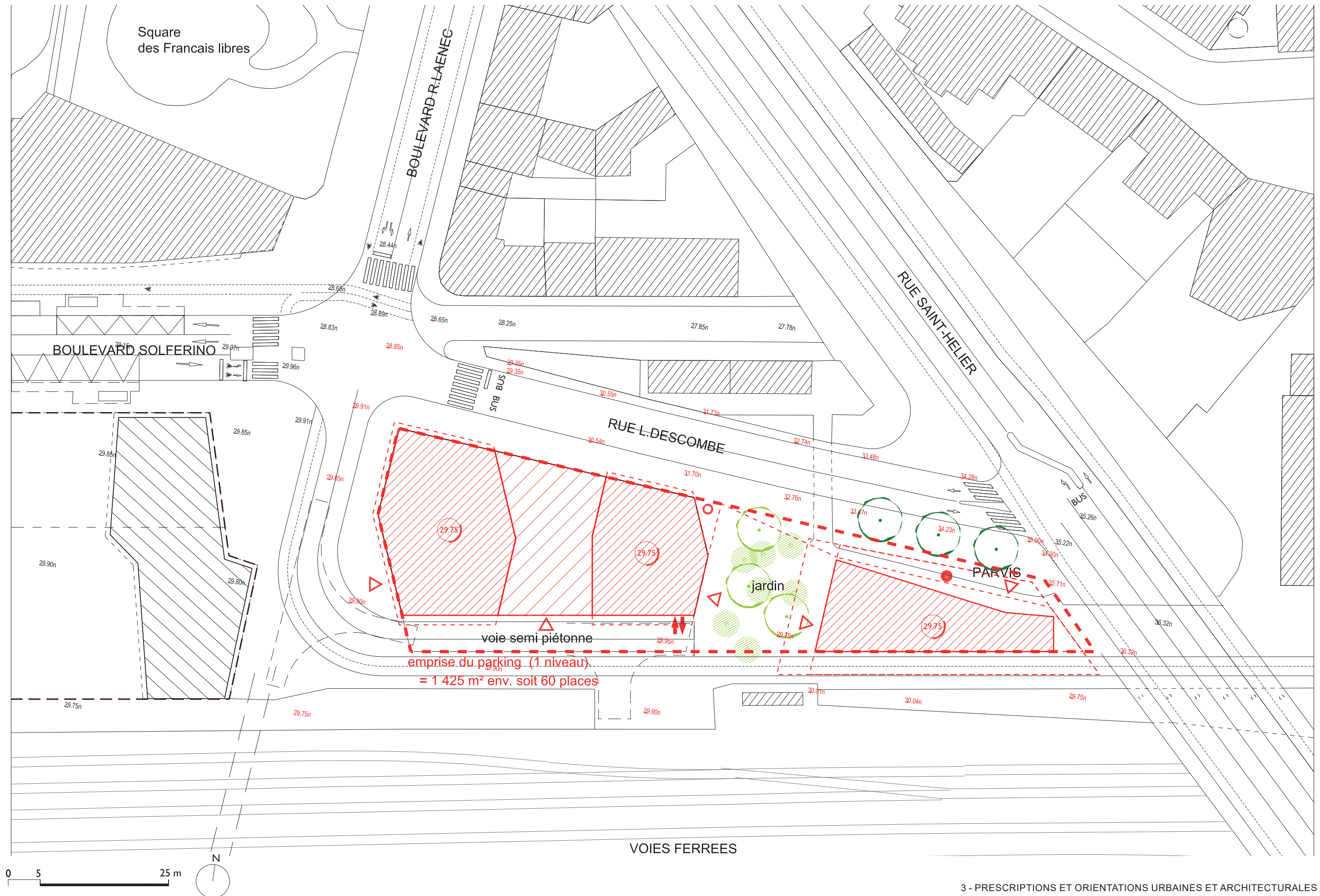
LEGENDE

-  Principe d'emprise du bâtiment projeté / Solferino Est
-  Limite de propriété du lot Solferino Est
-  Alignement sur voie
-  Emprise de surplomb projeté
-  Bâtiments projetés Solférino Central
-  Bâtiments existants
-  Principe de transparence / césure
-  Jardin de pleine terre



LEGENDE

-  Emprise du bâtiment projeté
-  Emprise du parking projeté
-  Limite de propriété
-  Bâtiments projetés Solférino Central
-  Bâtiments existants
-  Cote altimétrique projetée (IGN 69)
-  Niveau RDC projeté (IGN 69)
-  Accès école
-  Accès au commerce
-  Accès voiture au parking
-  Accès aux logements
-  Accès résidence étudiante



Emprise au sol :

pas règlementée (plan de détail IV-2.3.06)

>prescriptions urbanistes :
Afin de garantir la qualité de l'espace public, le nouvel alignement sur la rue L. Descombes sera constitué d'un front bâti sur les 2 premiers niveaux au minimum.
Pour ménager un parvis planté à l'angle des rues L. Descombes et Saint Hélier, la nouvelle construction respectera un retrait de 4 m par rapport à cet alignement et un retrait de 1.5 m par rapport à la limite de propriété avec la rue Saint Hélier.
Le principe de transparence Nord-Sud pour le secteur « Solférino » se traduit par le respect d'une distance minimum de 12 m entre les émergences construites.

Gabarit et hauteur :

Selon le plan de détail IV-2.3.06, la hauteur maximale des construction Hf est limitée à 86m

>prescriptions urbanistes :
Pour garantir la qualité de l'espace public et des conditions d'habitabilité (éclairage, ensoleillement,etc...) satisfaisantes aux occupants des immeubles en vis-à-vis sur le boulevard Solférino, un gabarit d'enveloppe sur le Boulevard est défini tel que H=L+4.
Pour la rue L.Descombes, ce principe se traduira par un jeu de retraits successifs de façade pour les étages supérieurs au R+4.

Interaction avec l'espace public : RDC et accès

L'expérience de l'espace public et son animation dépend fortement du traitement du rez-de-chaussée, en particulier de sa programmation et de la qualité des façades dans le rapport du bâti au sol.

Pour satisfaire ces objectifs, plusieurs principes de composition architecturale devront être respectés :
 Le rez-de-chaussée aura une hauteur importante afin de constituer un rez-de-ville cohérent sur l'ensemble et d'accommoder confortablement les programmes commerciaux ou d'activité.

Cette disposition permettra également de préserver l'avenir et offrir une bonne marge d'évolutivité des programmes.
 Le rez-de-chaussée sera traité de manière particulièrement qualitative en privilégiant un programme capable d'animer l'espace public et en ayant recours à des matériaux nobles et pérennes.
 En général, ces façades offriront un maximum de transparence et porosités visuelles.

Accès piéton
 Les aménagements permettront des liaisons piétonnes confortables entre le niveau haut (pont st Hélier) et bas (le long des voies ferrées), encourageant ainsi une perméabilité de l'ilot à l'espace public.
 Les accès piétons sont à privilégier au débouché des traversées piétonnes.

Accès véhicules
 Les accès à la parcelle doivent tenir compte des flux actuels et des flux projetés.
 L'accès des véhicules à la voie desserte semi privée doit tenir compte du carrefour Solférino/R.Laennec/L.Descombes
 La rampe d'accès au parking sera intégrée au volume de la construction et ne devra pas impacter la relation du bâtiment aux aménagements extérieurs et les cheminements.

Stationnements

Les modalités de calcul en besoins de stationnements pour les voitures et deux roues sont précisées dans le règlement du PLUi (voir secteur centre-ville)
>prescriptions urbanistes :
Mutualisation du parking pour les différents programmes.

Coefficient de végétalisation :

Pas réglementé (plan de détail IV-2.3.06)

>prescriptions urbanistes :
L'emprise de parking est définie de manière à optimiser la surface de pleine terre.

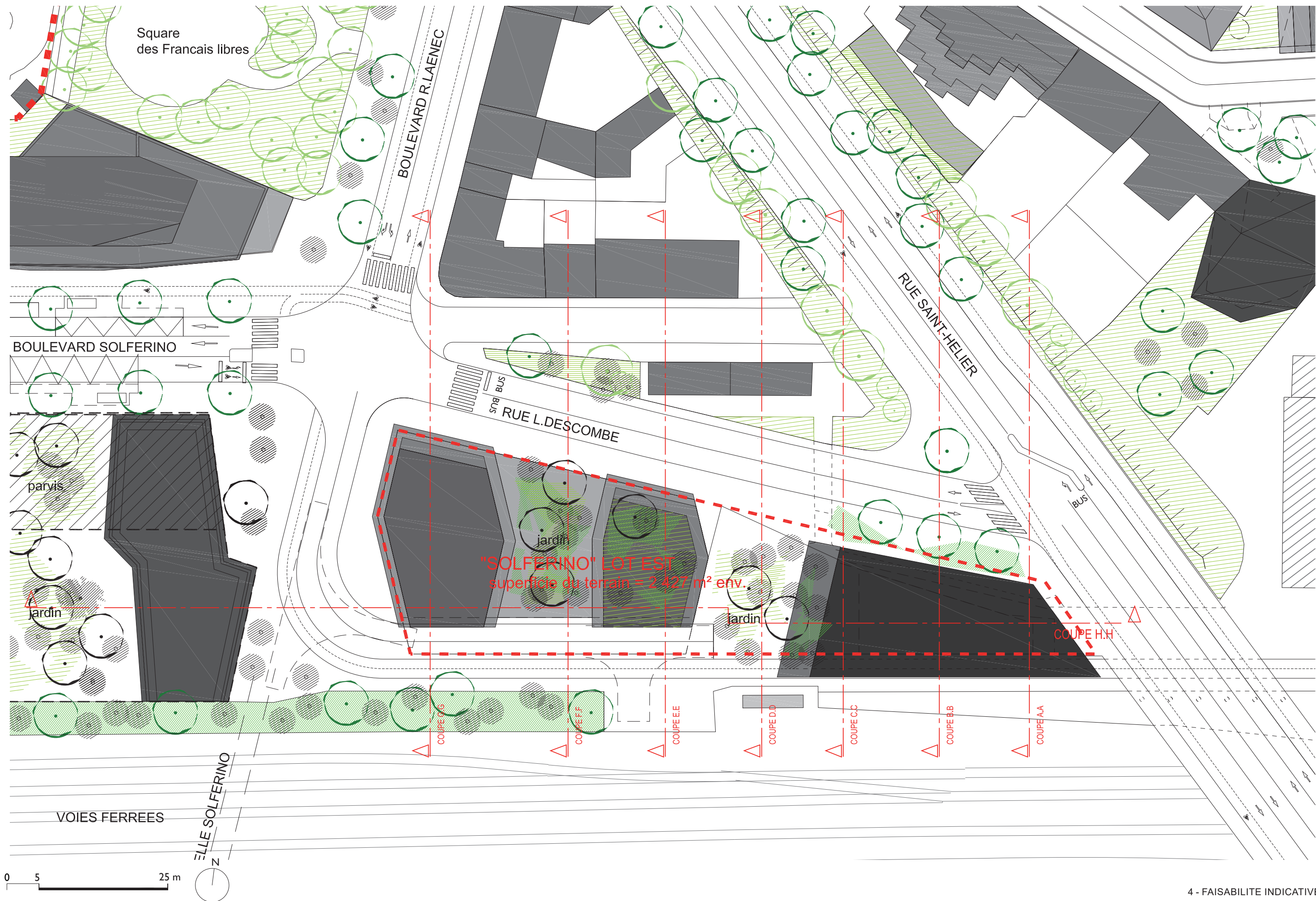
Traitement des toitures et terrasses

Les toitures et terrasses doivent faire l'objet d'un traitement soigné et être envisagées comme une cinquième façade qualitative : soit végétalisées pour le stockage des eaux de pluies et/ou pour des intentions paysagères, soit accueillant de larges terrasses, soit utilisées par exemple pour les installations de production photovoltaïque.
 Les terrasses accessibles faisant l'objet d'un traitement végétal comprennent, dès leurs mises en place lors de la construction, des dispositifs pour un entretien pérenne (arrosage automatique...).
 L'intégration des éléments techniques en toiture doit faire l'objet d'un traitement particulier, avec pour objectif d'en limiter l'impact visuel et physique.

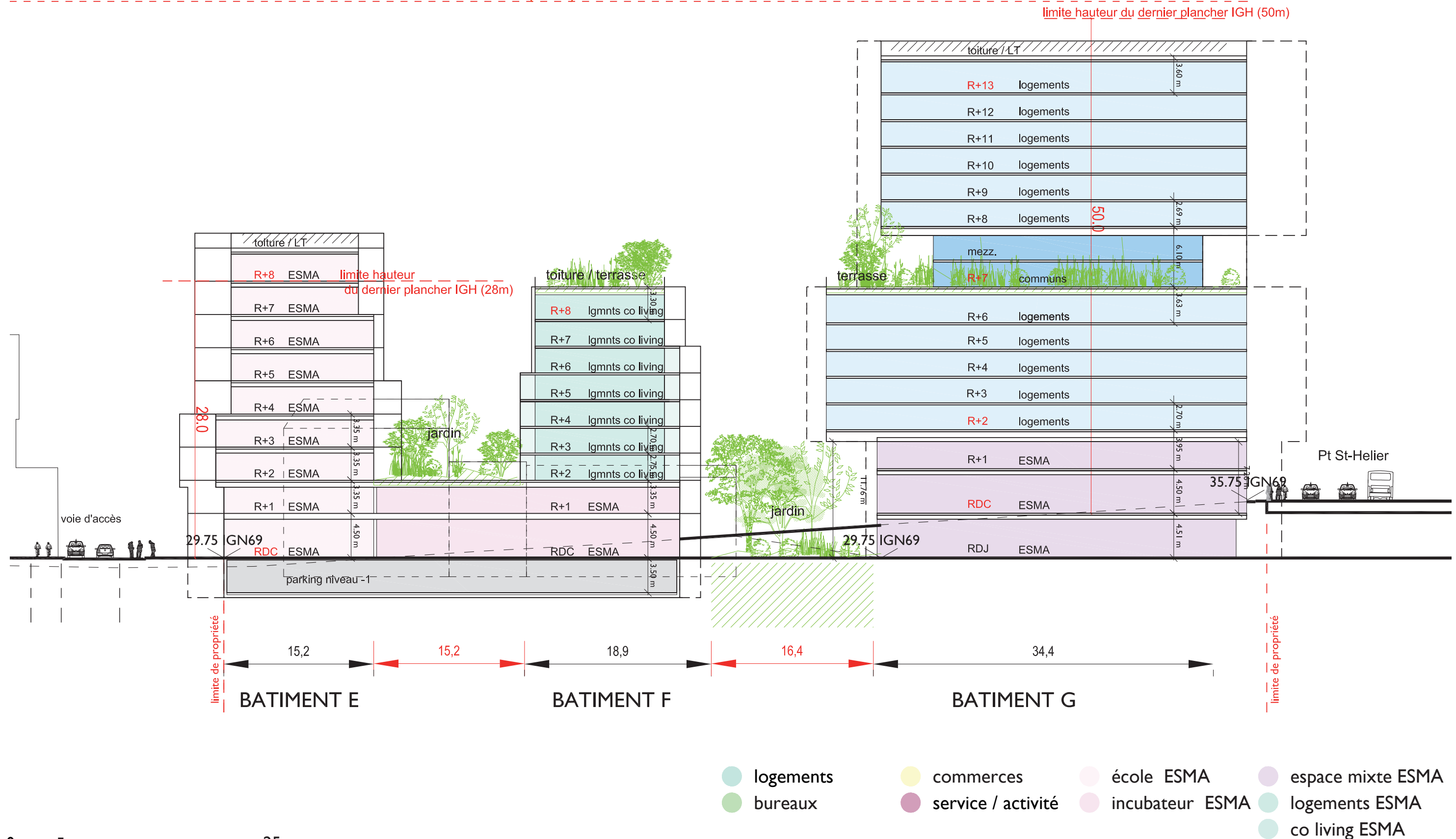
Aspect extérieur des constructions :

Une architecture contemporaine capable de dialoguer avec les bâtiments existants et en construction.
 Il s'agit de concevoir une architecture sobre et contemporaine, fondée sur des principes clairs et orientée sur la qualité d'usages et innovations typologiques plutôt que sur la recherche d'une signature architecturale ostentatoire ou d'un objet atypique.
 Des volumétries et des façades unitaires contribueront à la définition d'une identité cohérente de l'ensemble du périmètre de la ZAC Eurorennes.
 La durabilité des matériaux et des systèmes constructifs sera privilégiée.

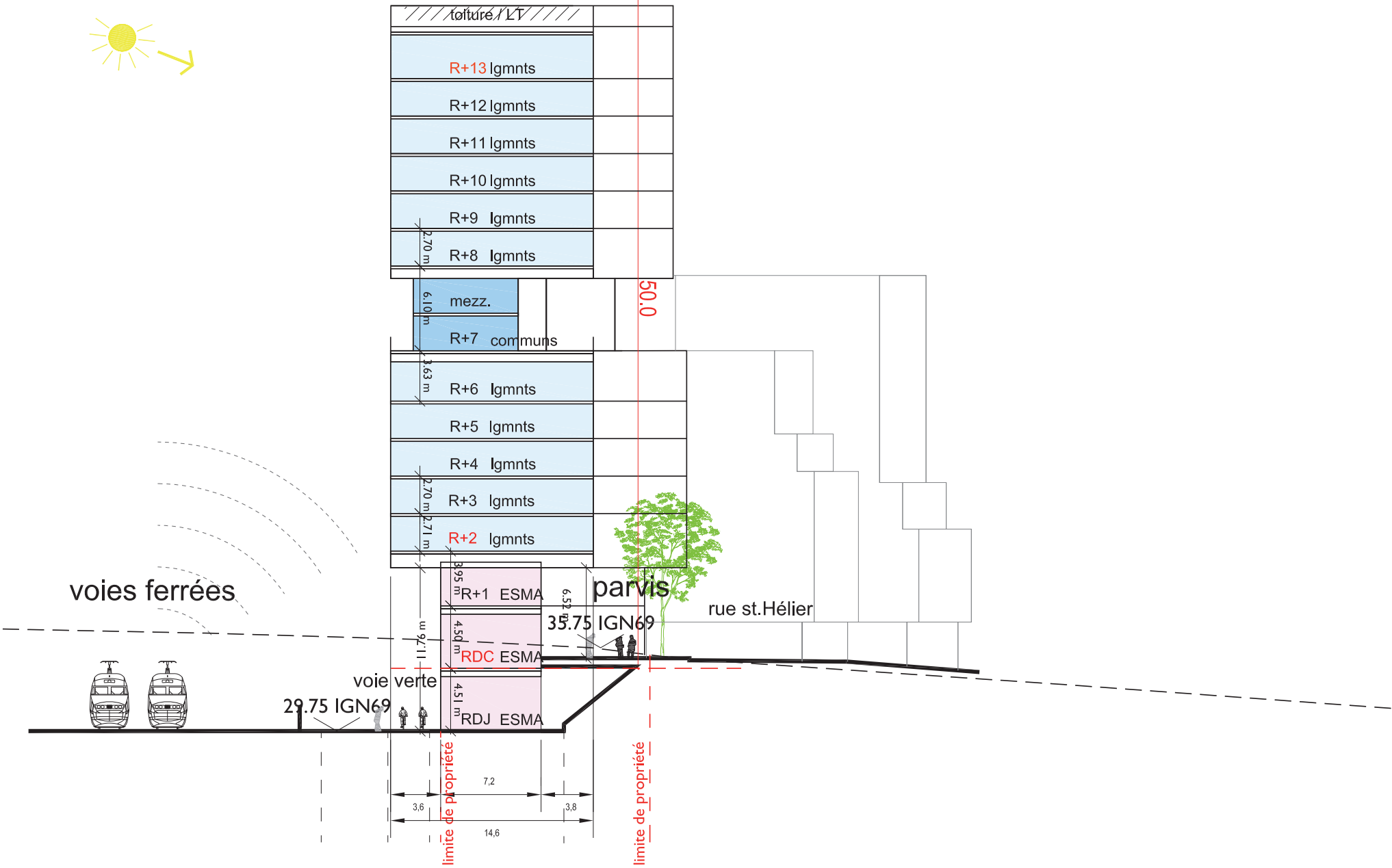
>prescriptions urbanistes :
Une attention particulière sera portée sur la mise en œuvre des matériaux. La diversité des matériaux utilisés devra être réduite au minimum afin de garantir une cohérence et une unité d'ensemble.
Les concepteurs devront se contraindre à ne pas développer de « façade arrière ».
Chaque bâtiment devra être capable de dialoguer avec les constructions voisines sans établir de « façade principale » au détriment de la qualité des autres.



hauteur maximale des constructions (PLU) HF=86M



hauteur maximale
des constructions (PLUi) HF=86M - - - limite hauteur du dernier plancher IGH (50m)

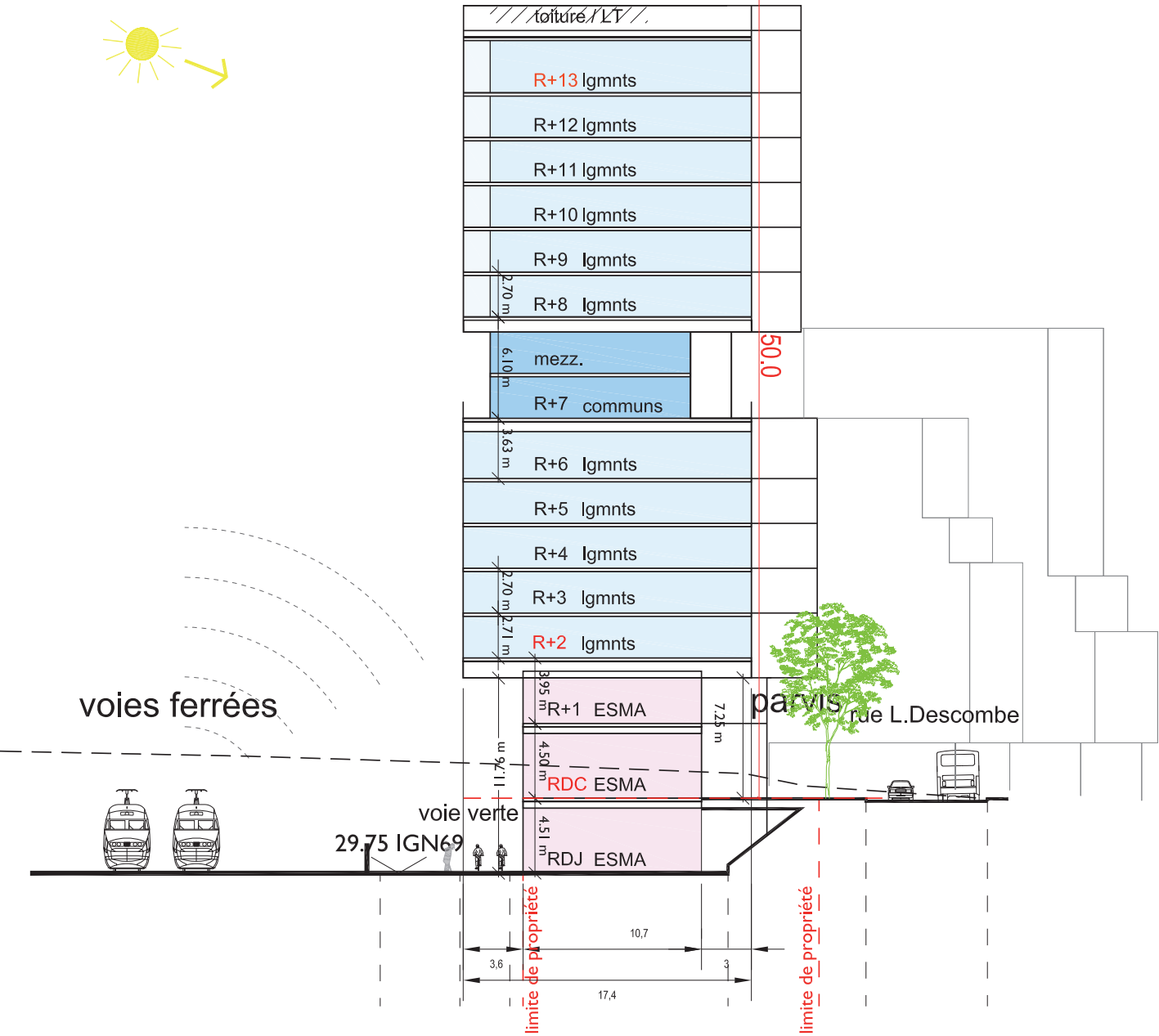


BATIMENT G

- logements
- bureaux
- commerces
- service / activité
- école ESMA
- incubateur ESMA
- espace mixte ESMA
- logements ESMA
- espace commun Igmnts
- co living ESMA



hauteur maximale des constructions (PLUi) HF=86M - limite hauteur du dernier plancher IGH (50m)



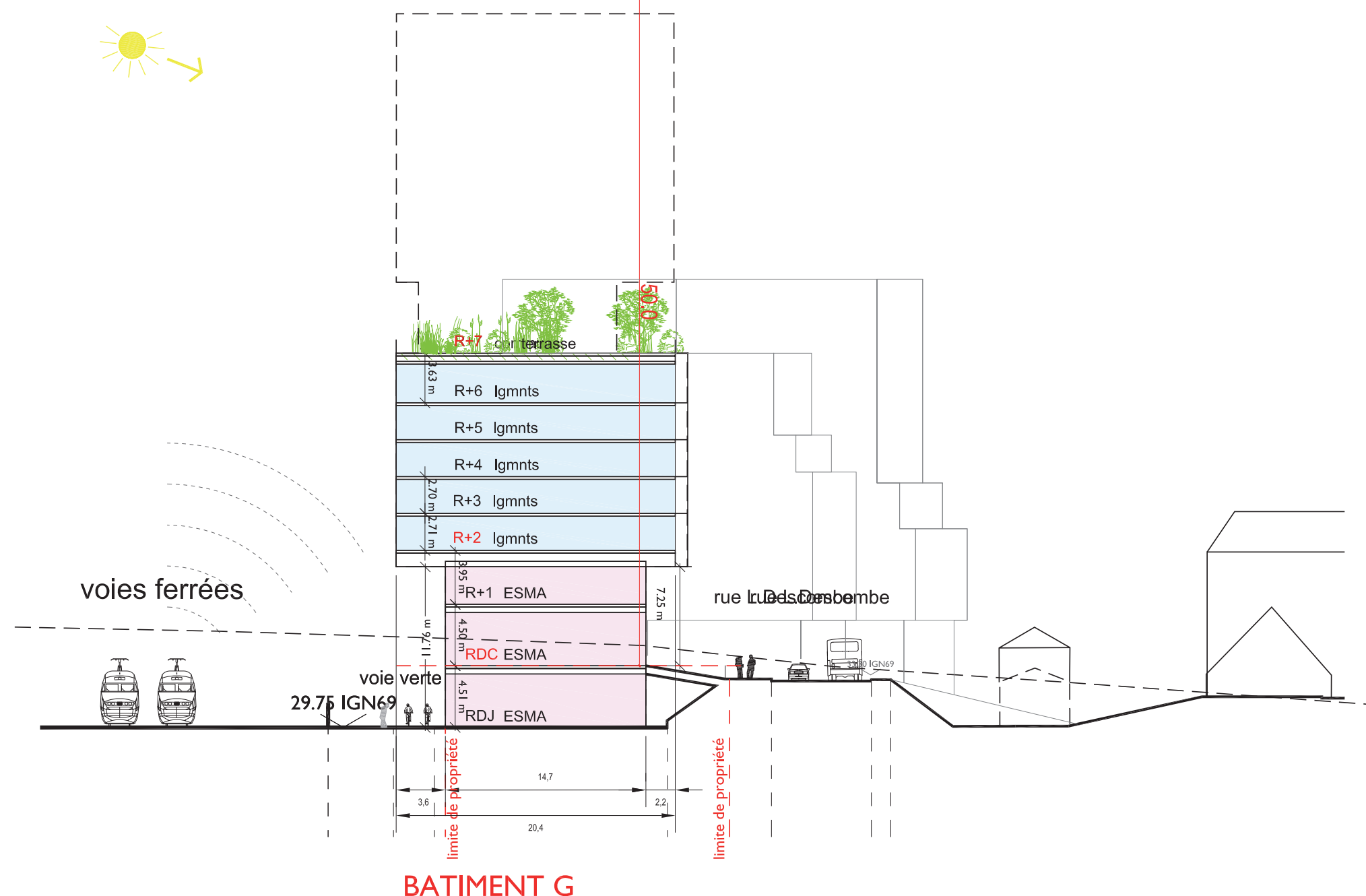
BATIMENT G



- logements
- bureaux
- commerces
- service / activité
- école ESMA
- incubateur ESMA
- espace mixte ESMA
- logements ESMA
- espace commun lgmts
- co living ESMA

hauteur maximale des constructions (PLUi) HF=86M

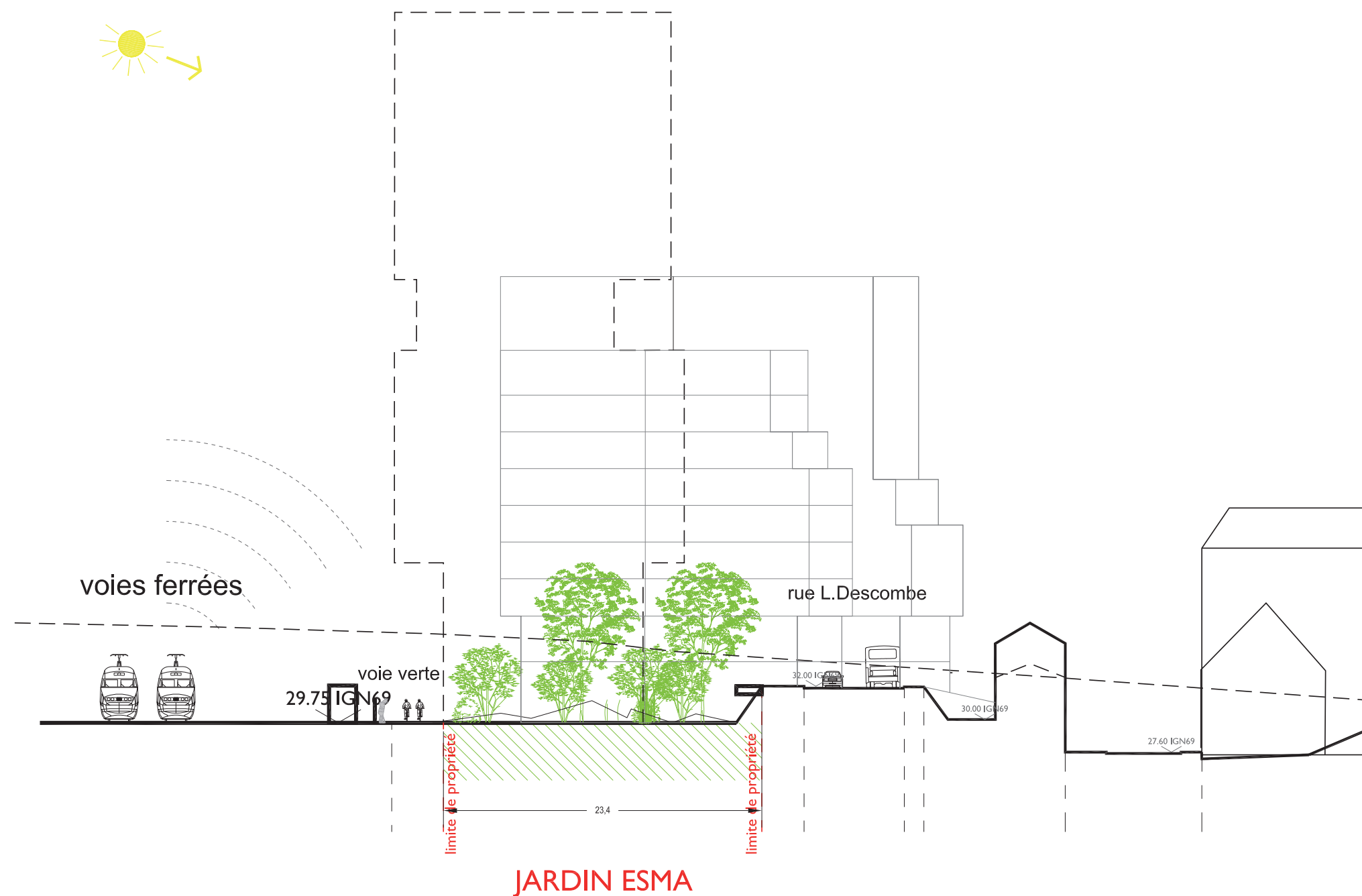
limite hauteur du dernier plancher IGH (50m)



- logements
- bureaux
- commerces
- service / activité
- école ESMA
- incubateur ESMA
- espace mixte ESMA
- logements ESMA
- espace commun lgmts
- co living ESMA

0 5 25 m

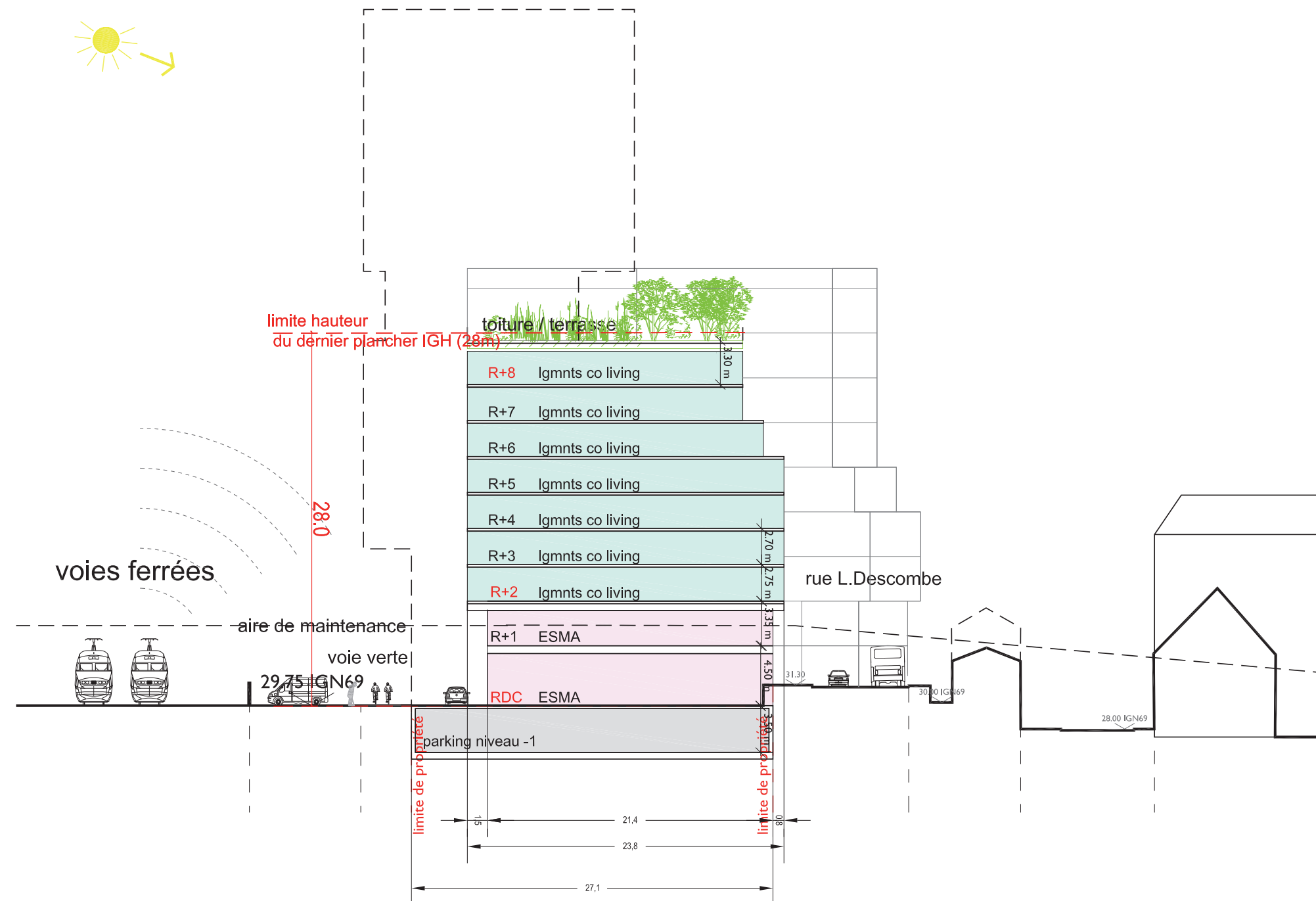
hauteur maximale des constructions (PLUi) HF=86M - - - - -



- logements
- bureaux
- commerces
- service / activité
- école ESMA
- incubateur ESMA
- espace mixte ESMA
- logements ESMA
- espace commun lgmts
- co living ESMA

0 5 25 m

hauteur maximale des constructions (PLUi) HF=86M

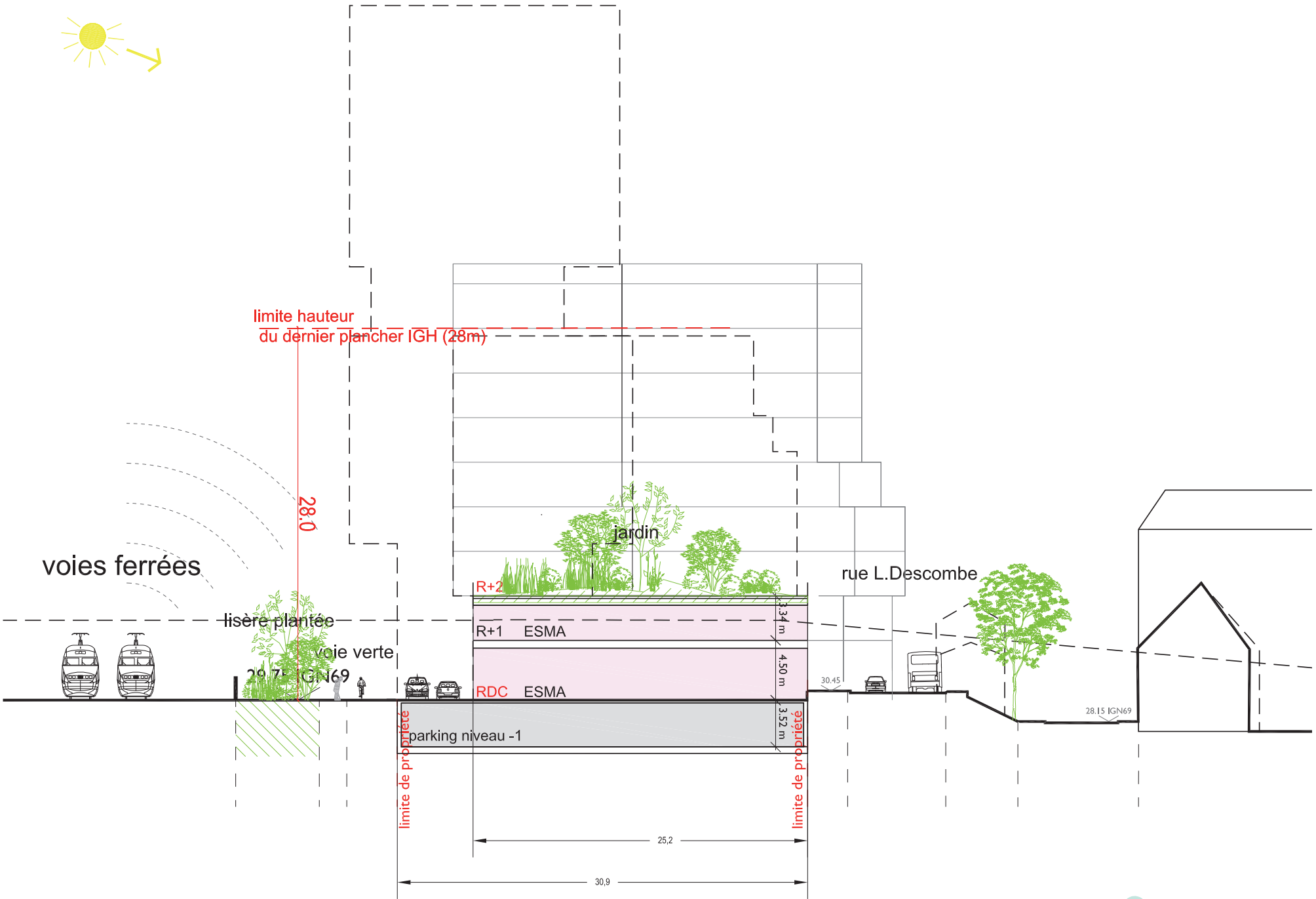


BATIMENT F

- logements
- bureaux
- commerces
- service / activité
- école ESMA
- incubateur ESMA
- espace mixte ESMA
- logements ESMA
- espace commun lgmts
- co living ESMA



hauteur maximale des constructions (PLUi) HF=86M

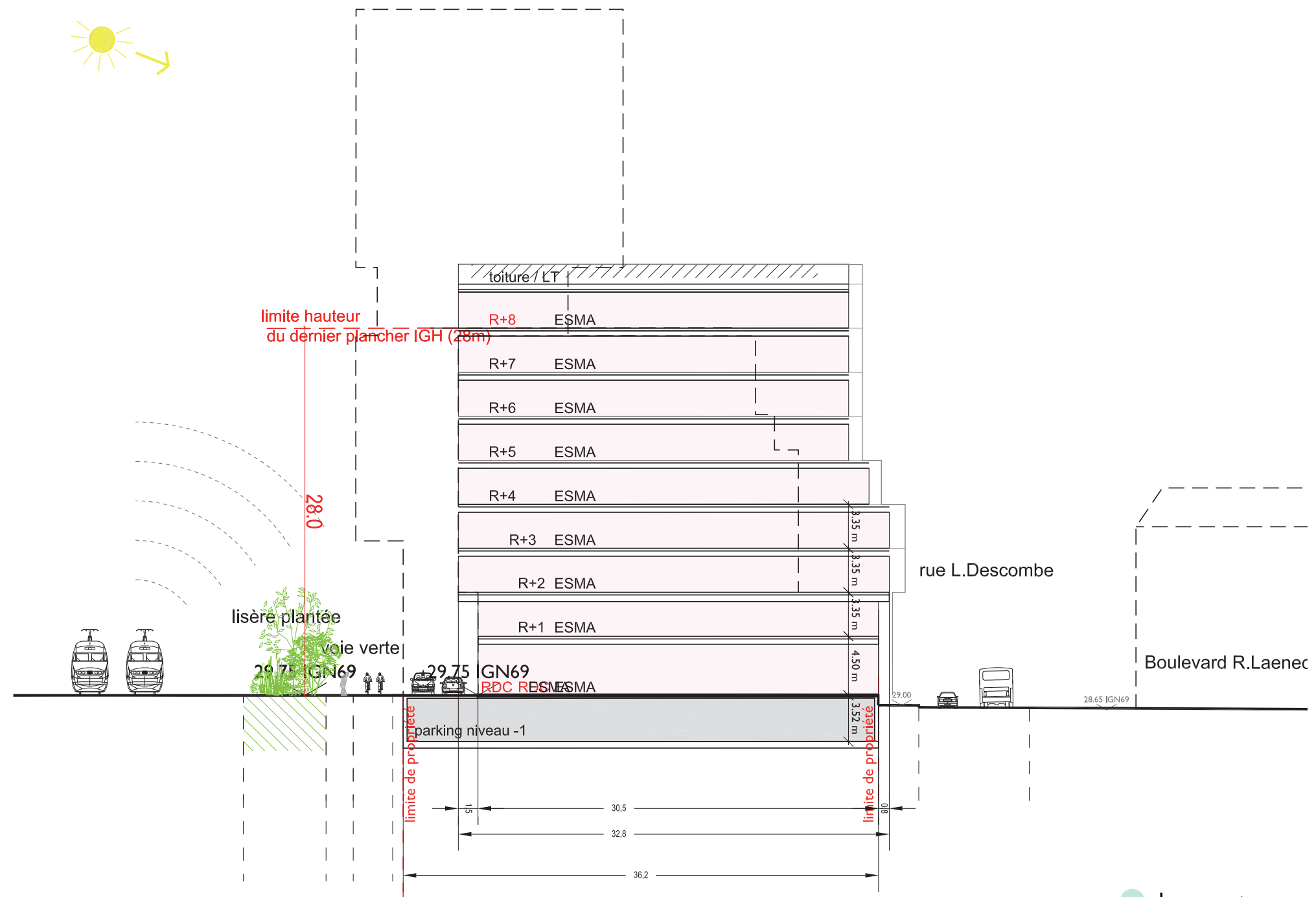


BATIMENT E

- logements
- bureaux
- commerces
- service / activité
- école ESMA
- incubateur ESMA
- espace mixte ESMA
- logements ESMA
- espace commun Igmts
- co living ESMA



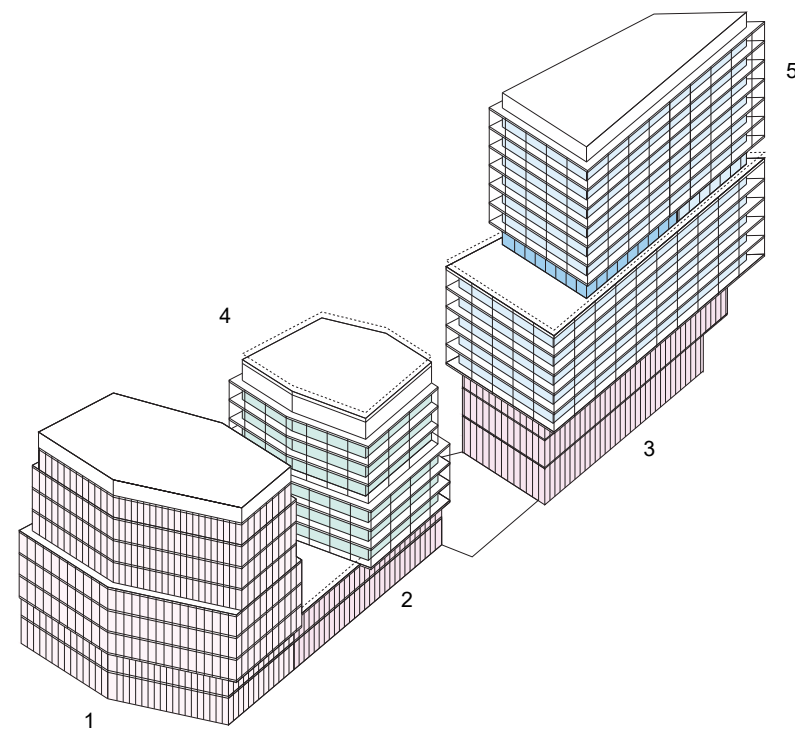
hauteur maximale des constructions (PLUi) HF=86M - - - - -



BATIMENT E

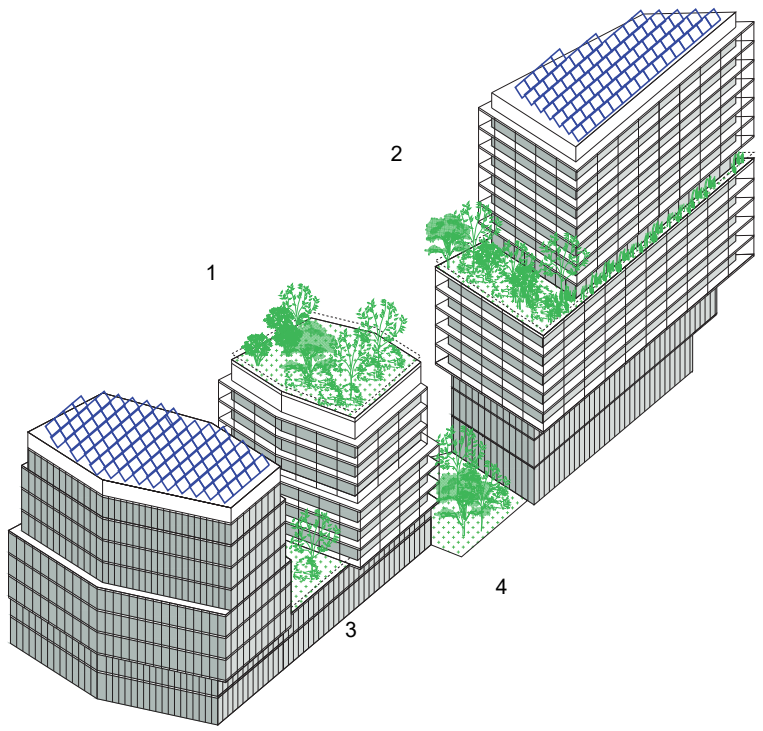
- logements
- bureaux
- commerces
- service / activité
- école ESMA
- incubateur ESMA
- espace mixte ESMA
- logements ESMA
- espace commun lgmts
- co living ESMA

0 5 25 m



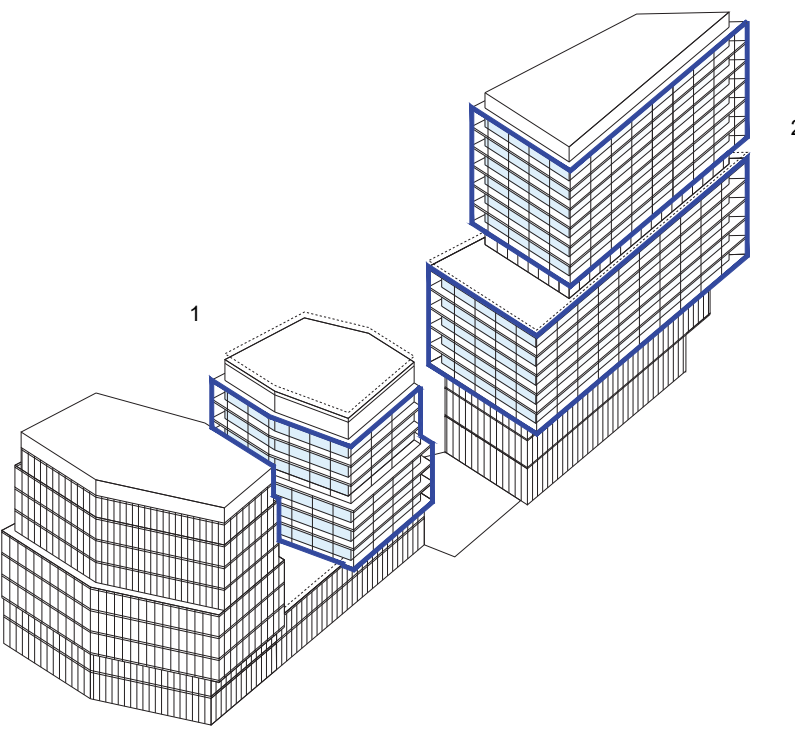
«Eco-campus»
> synergie à l'échelle de l'ilot et ouverture sur la ville

- 1 école ESMA
- 2 incubateur ESMA
- 3 espace de vie ESMA
- 4 logements en co-living
- 5 résidence étudiante



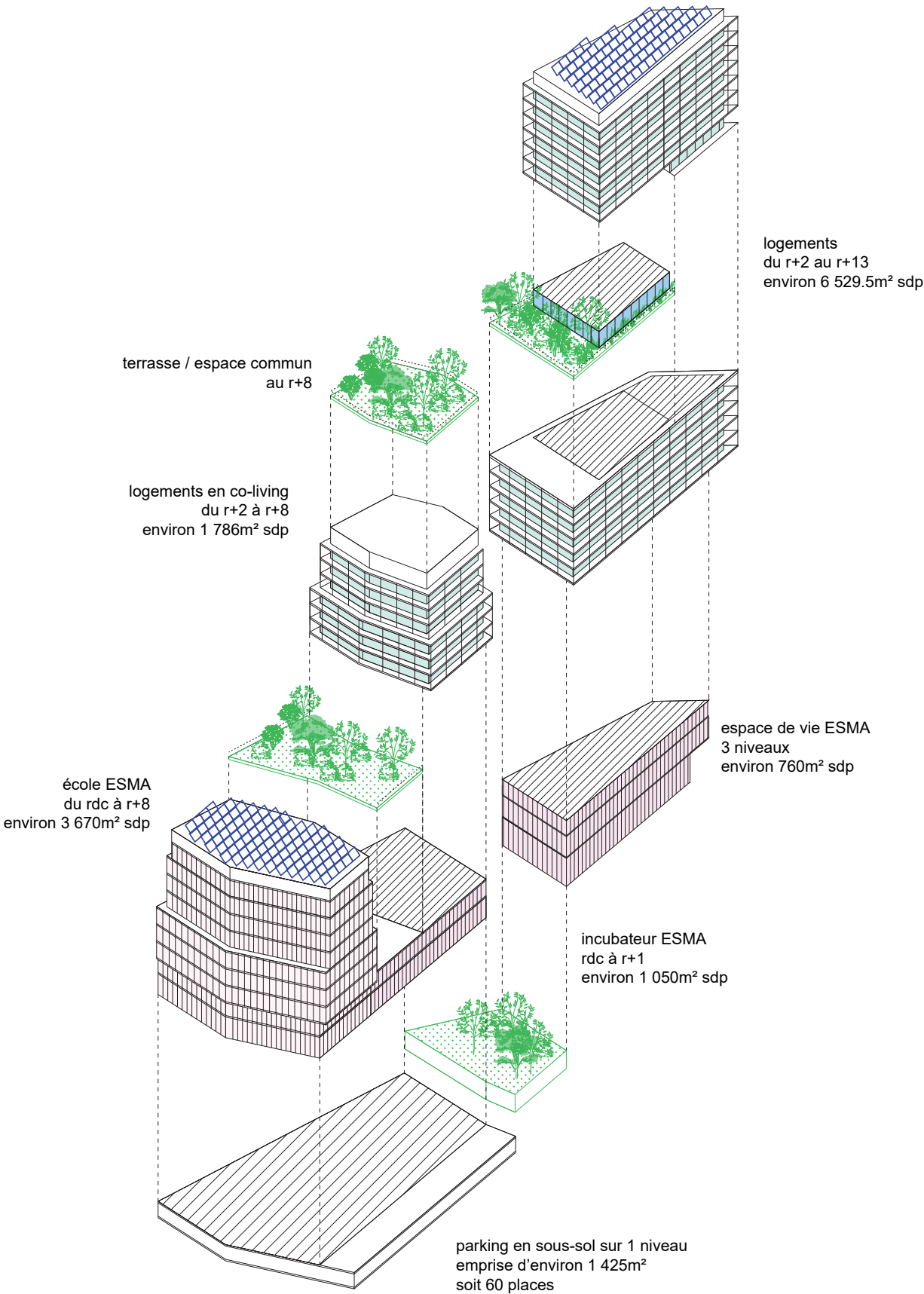
forte végétalisation de l'ilot
> dénominateur commun

- 1 terrasse des logements (r+9)
- 2 terrasse des logements (r+8)
- 3 jardin suspendu ESMA (r+2)
- 4 jardin en pleine terre ESMA



habiter autrement en centre-ville
> chaque logement est prolongé par un jardin d'hiver

- 1 logements en co-living
- 2 résidence étudiante



Zone urbaine UA1a (voir plan de détail IV-2.3.06)

Superficie du terrain d'assiette : environ **2 427 m²**

Bâtiment E/F

Emprise au niveau du rez de chaussée : environ **1 171.5 m²**

Emprise au sol avec les niveaux supérieurs : environ **1 267 m²**

Bâtiment G

Emprise au niveau du rez de jardin (voie ferrée) : environ **340 m²**

Emprise au niveau du rez de chaussée (parvis haut) : environ **407.5 m²**

Emprise au sol avec les niveaux supérieurs : environ **758 m²**

Parking

Emprise du parking en sous-sol (incluant la rampe d'accès) : environ **1 425 m²**

Capacité maximale de l'îlot : environ 13 800m² de SDP

Bâtiment E/F :

Ecole ESMA du rdc au r+8

Environ 3 670 m²

Accès piéton depuis la desserte semi privée à l'Ouest au Sud

Terrasse accessible en R+2

Façade Nord à l'alignement sur voie (rue L.Descombes) sur les 2 niveaux

Etages en encorbellement à compter du R+2 au-dessus du domaine public (0.8m) puis retraits successifs à partir du R+4 pour les façades Ouest et Nord

Etages en encorbellement à compter du R+2 au-dessus de la voie de desserte (1.5 m) pour la façade Sud

Incubateur ESMA du rdc au R+1

Environ 1 050 m²

Accès piéton depuis la desserte semi privée au Sud et depuis le jardin à l'Est (rue Descombe)

Façade Nord à l'alignement sur voie (rue L.Descombes) sur les 2 niveaux

Logements en co-living du r+2 au r+8

Environ 1 786 m²

Accès piéton depuis la rue L.Descombe

Terrasse commune accessible en R+9

Etages en encorbellement au-dessus de la voie de desserte (1.5 m) pour la façade Sud

Etages en encorbellement au-dessus du domaine public (0.8m) puis retraits successifs à partir du R+4 pour la façade Nord

Bâtiment G

Espace de vie mixte ESMA du Rdj au R+1

Environ 760 m²

Double accès piéton à l'Ouest depuis le jardin semi public et le parvis haut (angle Pont St Hélier et Rue L.Descombes)

Façade Sud à l'alignement sur les 3 premiers niveaux, le long du domaine public

Logements du R+2 au R+13

Environ 6 529.5 m²

Etages en surplomb au-dessus du domaine public (3.60m) pour la façade Sud

Etages en encorbellement pour les étages supérieurs au R+2 pour les façades Ouest (5m) et Nord

Terrasse et locaux communs en R+7 et mezzanine

Parking comportant 1 niveau de sous-sol (incluant la rampe d'accès) avec une capacité d'environ 60 emplacements.

Accès depuis la desserte semi privée au sud de la parcelle (dans le prolongement du Boulevard Laennec)

BATIMENT E (ESMA)				SOLFERINO EST			
	A= emprise dalle (decalée de 35cm)	B= emprise trémies (gainés, asc, LT)					
	emprise brute (m²)	(m²)	(en m²)	C= A-B (m²)	D= C -10% (m²)	TOTAL SP (m²)	
:SMA ECOLE niveau 8	410	385	60	325	0	325	
:SMA ECOLE niveau 7	410	385	45	340	0	340	
:SMA ECOLE niveau 6	510	480	45	435	0	435	
:SMA ECOLE niveau 5	510	405	45	360	0	360	
:SMA ECOLE niveau 4	565	535	45	490	0	490	
:SMA ECOLE niveau 3	565	535	45	490	0	490	
:SMA ECOLE niveau 2	565	535	60	475	0	475	
:SMA ECOLE niveau 1	505	475	45	430	0	430	
:SMA ECOLE niveau rdc	505	475	150	325	0	325	
				TOTAL SP:		3670 m²	

ESMA ECOLE 3670 m²

BATIMENT F (ESMA)				SOLFERINO EST			
	A= emprise dalle (decalée de 35cm)	B= emprise trémies (gainés, asc, LT)					
	emprise brute (m²)	(m²)	(en m²)	C= A-B (m²)	D= C -10% (m²)	TOTAL SP (m²)	
SMA co living niveau 8	250	230	30	200	180	180	
SMA co living niveau 7	250	230	15	215	193,5	193,5	
SMA co living niveau 6	305	280	15	265	238,5	238,5	
SMA co living niveau 5	370	345	15	330	297	297	
SMA co living niveau 4	370	345	15	330	297	297	
SMA co living niveau 3	370	345	15	330	297	297	
SMA co living niveau 2	370	345	30	315	283,5	283,5	
ESMA INCUB niveau 1	730	630	60	570	0	570	
ESMA INCUB niveau rdc	730	630	150	480	0	480	
				TOTAL SP:		2836,5 m²	

ESMA INCUB 1050 m²
ESMA co living 1786,5 m²

TOUR MIXTE DE LGMNTS BATIMENT G (ESMA)				SOLFERINO EST			
	A= emprise dalle (decalée de 35cm)	B= emprise trémies (gainés, asc, LT)					
	emprise brute (m²)	(m²)	(en m²)	C= A-B (m²)	D= C -10% (m²)	TOTAL SP (m²)	
lgmnts niveau 13	650	610	45	565	508,5	508,5	
lgmnts niveau 12	650	610	30	580	522	522	
lgmnts niveau 11	650	610	30	580	522	522	
lgmnts niveau 10	650	610	30	580	522	522	
lgmnts niveau 9	650	610	30	580	522	522	
lgmnts niveau 8	650	610	30	580	522	522	
lgmnts niveau mezz	245	220	30	190	171	171	
lgmnts niveau 7	245	220	45	175	157,5	157,5	
lgmnts niveau 6	760	715	30	685	616,5	616,5	
lgmnts niveau 5	760	715	30	685	616,5	616,5	
lgmnts niveau 4	760	715	30	685	616,5	616,5	
lgmnts niveau 3	760	715	30	685	616,5	616,5	
lgmnts niveau 2	760	715	30	685	616,5	616,5	
ESMA mixte niveau 1	410	375	60	315	0	315	
commerce niveau rdc	0	0	0	0	0	0	
ESMA mixte niveau rdc	410	375	90	285	0	285	
ESMA mixte niveau rdj	381	310	150	160	0	160	
				TOTAL SP:		7289,5 m²	

ESMA logement 6529,5 m²
ESMA MIXTE 760 m²
commerce 0 m²

SOUS TOTAL SP:

13796 m²

Equipe de maitrise d'œuvre urbaine:



FGP (a) french global project (mandataire de l'équipe de maitrise d'œuvre urbaine)

Philippe Gazeau et Louis Paillard
21, rue de la Fontaine au Roi - 75011 PARIS
Tél : 01 44 61 96 30 Fax: 01 44 61 96 39
fgp@frenchglobalproject.com



Agence ter (cotraitant)

Olivier Philippe, Michel Hoessler et Henri Bava
18 rue du Faubourg du Temple - 75011 PARIS
Tél : 01 43 14 34 00 Fax: 01 43 38 13 03
contact@agenceter.com



AMCO (cotraitant)

, rue du Louis d'Or - 35 000 RENNES
Tél : 02 99 67 27 44
vrd@betamco.fr



Franck Boutté Consultants (sous traitant)

Conception & Ingénierie Environnementale
43 bis rue d'Hautpoul - 75019 PARIS
Tél : 01 42 02 50 80 Fax: 01 42 02 53 85
agence@franck-boutte.com