

NOVEMBRE 2024

RENNES (35)

ZAC DU HAUT-SANCÉ

FICHE DE LOT B

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Rennes

Maîtrise d'oeuvre urbaine : CoBe

La présente fiche de lot vient enrichir les réglementations d'urbanisme en vigueur et **précise les dispositions imposées ou recommandées qui composent le cadre de l'élaboration des projets**. A ce titre, l'examen des dossiers se fera sur la base de ces préconisations, à la fois architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et thermiques.

Le lot B de la ZAC du Haut Sancé a pour **objectif** de faire que chacune des constructions puisse bénéficier des atouts de la construction **Passivhaus** et faire profiter à tous ses habitants :

- De son confort inégalé par son ambiance thermique
- De sa très haute qualité de l'air et de la salubrité de sa construction
- De ses très faibles charges de chauffage

Le respect et le suivi des préconisations permettront à tous les nouveaux acquéreurs du Lot B de construire **une maison bénéficiant de toutes les qualités des constructions PASSIVHAUS**. Par ailleurs, l'ensemble des prescriptions doit assurer **la cohérence du projet global** tout en laissant une certaine liberté à l'expression créative des concepteurs.

Les futurs acquéreurs et leurs professionnels de la construction seront assistés par une équipe d'experts. Un suivi architectural des projets des équipes de conception aura lieu en **phase de permis de construire**. Le suivi technique et thermique, lui, aura lieu à différentes **phases clés des études et des chantiers**, et permettra des échanges dynamiques et constructifs.

Un visa général sera émis par l'agence CoBe, en tant qu'Architecte-urbaniste de la ZAC du Haut-Sancé au stade du pré-PC. Il sera à joindre au dépôt du PC. Ce visa ne préjugera pas de la recevabilité, par les services instructeurs de la Ville de Rennes, du dossier de demande d'autorisation de construire.

Sommaire

Les missions d’accompagnement	6
Caractéristiques générales du projet urbain	9
CONTEXTE	10
LES OBJECTIFS PRINCIPAUX	11
DESCRIPTION DU PROJET URBAIN	12
LES PROJETS EN COURS	16
LE PLAN MASSE DE PRINCIPE	18
Le lot B: fiche d’identité	21
REPÉRAGE	23
LES DIMENSIONS	24
LES CÔTES ALTIMÉTRIQUES	26
LA VÉGÉTATION EXISTANTE	28
LA PROGRAMMATION	30
L’IMPLANTATION DES VOLUMES BÂTIS	32
LES ACCÈS ET LES MURETS TECHNIQUES	34
LES TOITURES	36
LA DÉFENSE INCENDIE	38
LES DÉCHETS	39
Les prescriptions	41
LA VOLUMÉTRIE	42
LA TOITURE	44
LES FAÇADES	46
LES VOLUMES ANNEXES	48
LE JARDIN AVANT	50
LE JARDIN ARRIÈRE	52
LA VÉGÉTATION	54
Le Passivhauss	57
LES OBJECTIFS : UNE MAISON CONFORTABLE, SAIN ET ÉCONOME	60
LES PRESCRIPTIONS THERMIQUES	62

Les missions d'accompagnement technique

Pour l'accompagnement des Maîtrises d'Ouvrage et de leur Maîtrise d'œuvre ou constructeur, **Rennes Métropole mobilise des acteurs professionnels de la construction Passivhaus.**

Un cabinet d'architecture sera en charge du suivi technique et de l'accompagnement général.

Un bureau d'étude Thermique spécialiste du PassivHaus sera en charge de la réalisation des études thermiques spécifiques.

Ces acteurs du Passivhaus en Bretagne exerceront une mission de vérification des projets de construction sous forme de visa à différentes phases clés de leur avancement.

Pour ce faire, l'acquéreur et son professionnel de la construction devront remettre un certain nombre de documents tout au long de la conception du projet et durant son chantier.

An aerial photograph of a city neighborhood. A large, irregularly shaped, light-brown undeveloped plot of land is the central focus. To the left, a multi-lane road runs vertically. To the right, there are several multi-story apartment buildings and a parking lot. The surrounding area is densely packed with residential houses and trees.

Caractéristiques générales du projet urbain

Caractéristiques générales du projet urbain

CONTEXTE

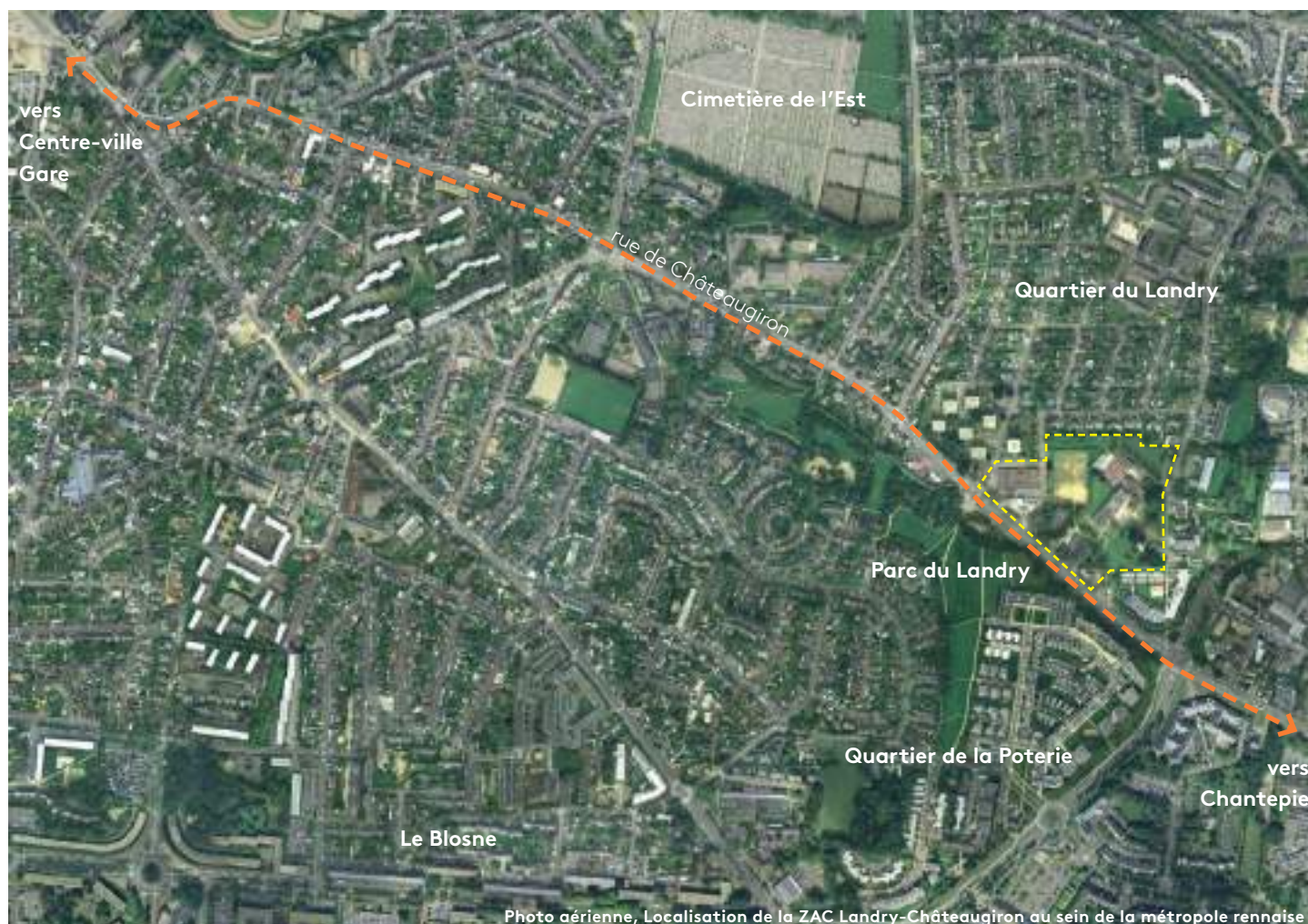
S'affichant sur la rue de Châteaugiron, radiale faubourienne historique, le secteur du Haut-Sancé (anciennement Landry-Châteaugiron) se situe dans le quart sud-est de la ville de Rennes.

Le quartier est constitué d'un tissu de lotissement pavillonnaire des années 70 dit du « Landry » associé à un ensemble collectifs au bord de la rue de Châteaugiron. Un centre commercial marque l'entrée du quartier. Divers équipements s'implantent dans les années 1960-1970, avec notamment le complexe sportif du Haut Sancé et l'Établissement Régional d'Éducation Adaptée (EREA). Ce dernier a déménagé au cours de l'été 2006 et a libéré une parcelle de 22 000 m² acquise par la ville de Rennes en 2012. Le souhait de la ville est d'améliorer cette entrée de ville marquée par un tissu hétérogène et peu dense, des commerces en perte de vitesse et des équipements vieillissants et sous-utilisés. Il s'agit d'imaginer un quartier paysage support d'un nouveau pôle de vie (commerces, équipements sportifs, square, etc...).

Le périmètre d'étude comprend l'ancien terrain de l'EREA, le complexe sportif du Haut Sancé, la station-service et le centre commercial du Landry, ce qui représente environ 4,9 ha.

Le gymnase en mauvais état, a été déconstruit. De même, les anciens terrain de football et plateau de basket-ball, sous-utilisés, ont été supprimés. Une réserve foncière a cependant été prévue dans le site en vue de permettre l'implantation d'un futur équipement sportif dont le programme reste à définir.

Le centre commercial du Landry regroupe une douzaine de commerces. Son positionnement confiné à l'arrière d'une station-service et sa conception vieillissante et peu avenante induit une diminution de sa fréquentation. La relocalisation des commerces dans le projet urbain permettra d'augmenter leur visibilité et leur attractivité.

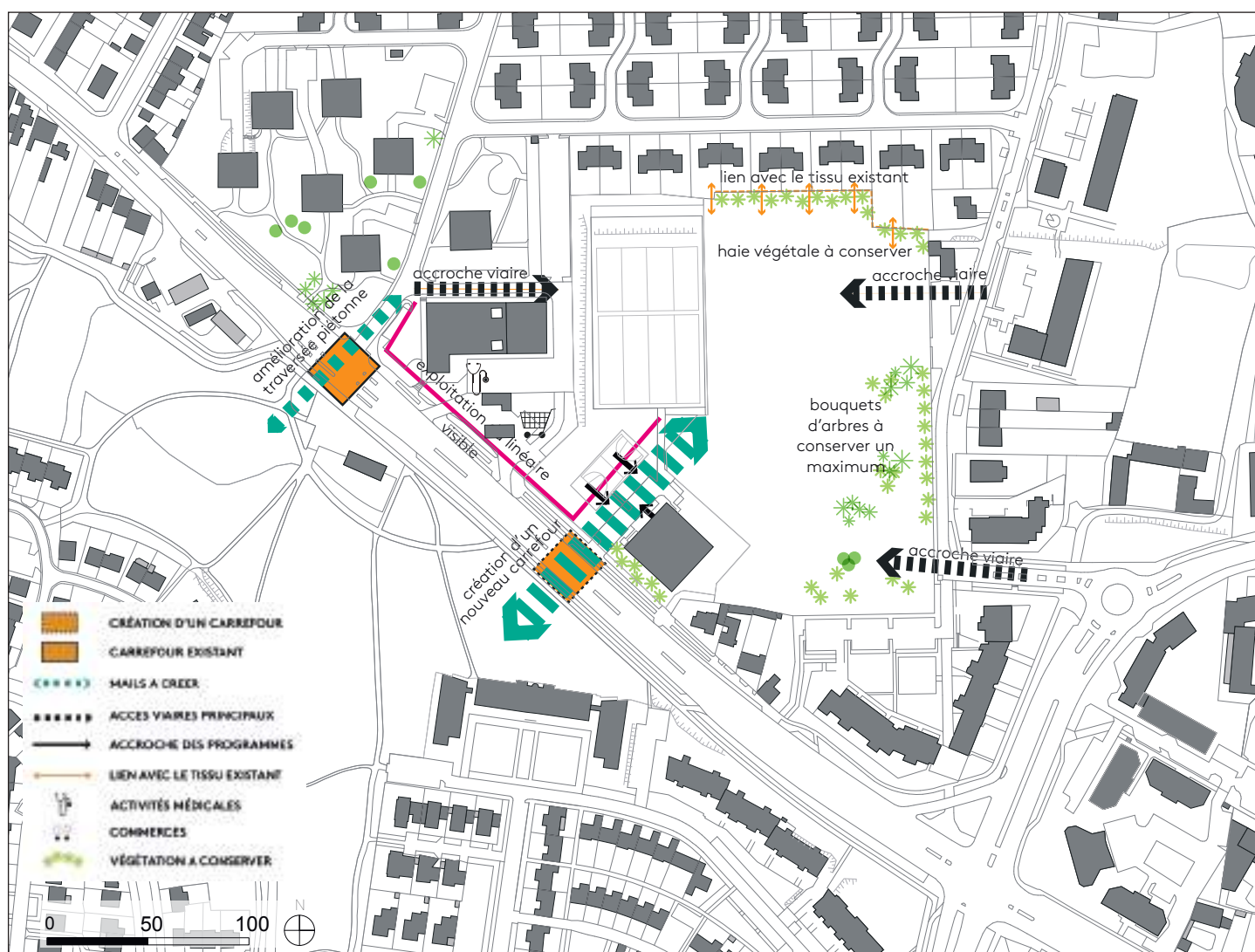


LES OBJECTIFS PRINCIPAUX

- Participer à requalifier la rue de Châteaugiron comme entrée de Ville, axe aujourd'hui considéré comme peu structuré et donc propice à une vitesse excessive ;
- Favoriser la mixité sociale par la diversification de l'offre de logements et des formes urbaines de manière à répondre aux objectifs du Plan Local de l'Habitat de Rennes Métropole ;
- Conforter l'attractivité du quartier en contribuant à améliorer la fonction commerciale et en offrant des espaces publics de qualité ;
- Contribuer à inscrire ce quartier dans le tissu urbain existant
- Imaginer un quartier paysage qui prolonge le Parc du Landry



Périmètre de la ZAC



Caractéristiques générales du projet urbain

DESCRIPTION DU PROJET URBAIN

LES ENJEUX

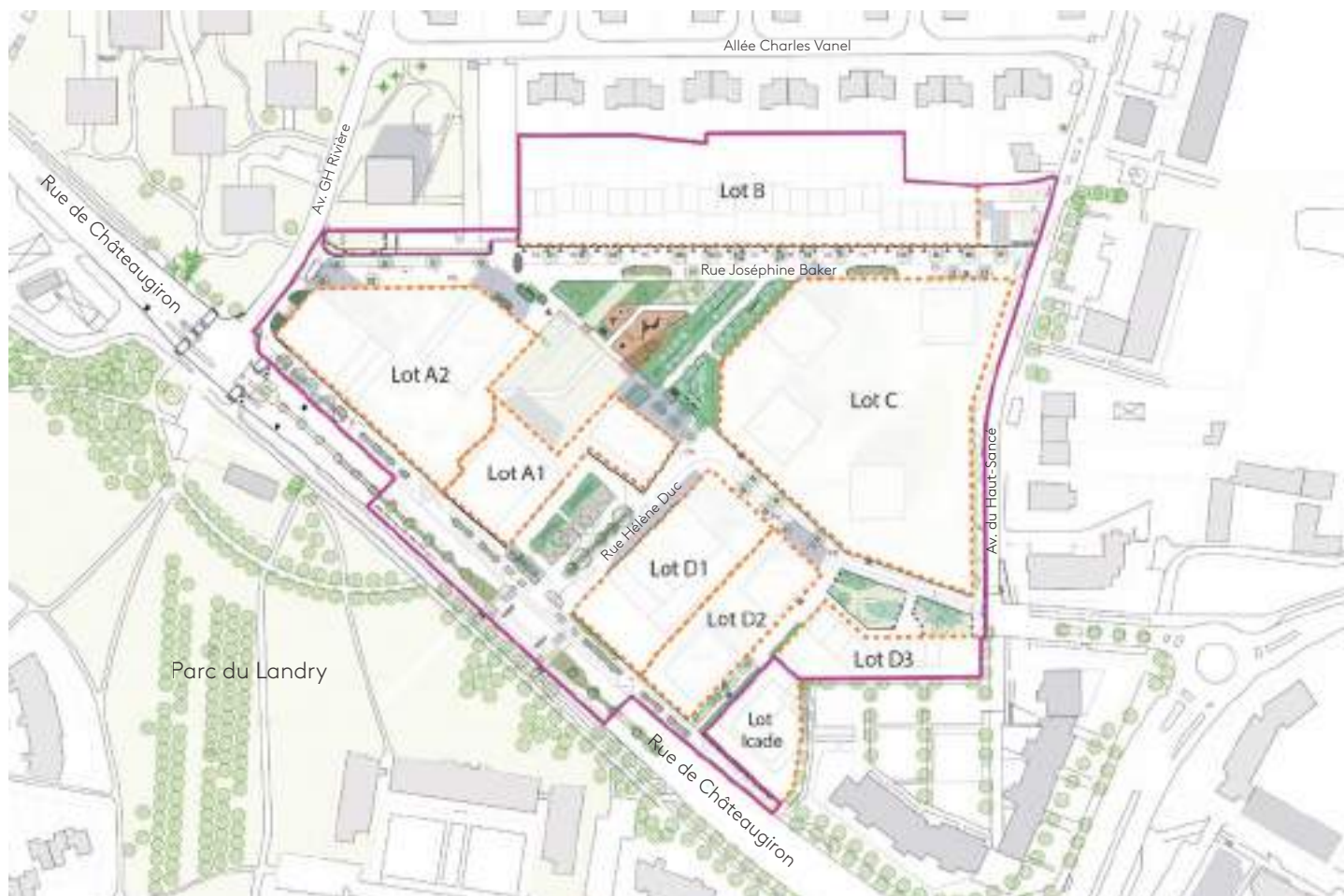
Pour la création de la future ZAC Landry-Chateaugiron, plusieurs enjeux ont été identifiés.

Le premier acte fort du projet est de créer un nouveau carrefour sur la rue de Chateaugiron qui relie le parc du Landry à l'opération. Aujourd'hui la rue de Chateaugiron s'apparente plus à un axe routier sans réelle relation avec le territoire qu'elle traverse. L'arrivée d'un nouveau carrefour permet de séquencer la rue et de générer une entrée de ville plus urbaine. De ce carrefour naît une nouvelle place qui s'ouvre sur la rue de Chateaugiron et se développe dans la profondeur du futur quartier. Cette place accueille de nombreux commerces de proximités pour tous les habitants du Landry.

Le projet prend le parti d'utiliser et de s'appuyer sur la structure végétale en place. En effet, de nombreux arbres remarquables ont pu se développer sur le site. Le projet s'attache à conserver ces grands arbres qui font l'identité du lieu et organise des aménagements spécifiques autour d'arbres notables.

Un autre enjeu fort est de prendre en compte l'existant d'une part en s'accrochant sur les amorces viaires existantes et d'autre part en ménageant les franges habitées du site. En effet, les typologies et les hauteurs des futurs bâtiments seront adaptées au contexte et s'abaisseront à proximité des habitations en place.

Enfin, le nouveau quartier du Landry s'articule autour d'un espace vert public de qualité, le square. Espace de détente et de rencontre privilégiée entre riverains, il fabrique le cœur apaisé du quartier.



Plan masse : Les lots et l'espace public

LE PAYSAGE

Faisant face au Parc du Landry, véritable réserve de nature au sein de la Métropole Rennaise, le futur quartier s'attache à multiplier les relations visuelles et les cheminements doux garantissant une relation privilégiée avec le Parc. Largement plantés, les futurs espaces publics et les espaces extérieurs des lots privés participent pleinement à fabriquer un «quartier paysage».



Faire rentrer le parc du Landry dans le futur quartier

LA CIRCULATION

Le parti pris général est de donner la priorité aux piétons en créant des cheminements directs et apaisés tout en assurant au quartier une centralité sans voitures. Les deux voies projetées ne se croisent pas. Aucun carrefour n'est interne à l'opération.

La rue Joséphine Baker relie la rue G.H Rivière avec la rue du Haut Sancé. Son tracé Est-Ouest, simple et fonctionnel, assure notamment la desserte du lot situé en limite Nord de la Zac. Des îlots plantés rétrécissent la largeur de la voie double sens en certains points ; ils permettent de réduire la vitesse des véhicules.

Formant un coude et desservant l'intérieur de la ZAC, la rue Hélène Duc, en sens unique rentrant, se branche sur la rue de Châteaugiron pour rejoindre ensuite la rue du Haut Sancé.



Schéma circulation, les nouvelles voies du quartier

Caractéristiques générales du projet urbain

LES ESPACES PUBLICS

a) La place :

Véritable vitrine du quartier bordée par les futurs commerces, une place arborée de 30 x 50 m fait rentrer le Parc du Landry au cœur de l'opération et organise une nouvelle polarité commerciale. En son centre, une large bande plantée met en valeur les arbres existants préservés : ils contribuent à créer un cadre agréable et généreux pour le riverain et le chaland. S'immiscant jusqu'au cœur du projet, elle permet de rejoindre le square.

b) Le square :

Dans le prolongement de la place, un square de proximité s'implante à l'épicentre du quartier et assure les continuités piétonnes Est-Ouest et Nord-Sud. C'est un lieu apaisé où se retrouvent les riverains. Un aménagement en terrasse permet de rattraper la différence de niveau entre le mail et la rue Joséphine Baker (environ 3,5 m).

Accolé au square et traité comme son prolongement, une réserve foncière est prévue pour un équipement sportif dont la forme reste à déterminer.

Dans le cadre du développement du lot C, les limites foncières seront retravaillées pour agrandir le square et renforcer sa perception depuis la rue Hélène Duc.

c) La rue de Châteaugiron

Sur la rue Châteaugiron, un trottoir généreux souligne et accompagne le bâti tout en permettant de régénérer un alignement de chênes. Il offre une nouvelle façade au quartier et accueille quelques places de stationnements.

La rue de Châteaugiron doit accueillir une ligne de trambus qui va améliorer la performance de la desserte des transports publics. Cette nouvelle infrastructure sera accompagnée d'aménagements spécifiques qui restent à préciser.

d) Le parvis de l'équipement

Accroché sur la rue Joséphine Baker, un parvis planté fabrique une des entrées du square et préfigure l'espace public d'accueil de l'équipement sportif futur.

e) Les rues

Les voies nouvelles (rue Joséphine Baker et rue Hélène Duc) sont simples et fonctionnelles. Elles accueillent des places de stationnement longitudinal ainsi que des plantations.

LE PÔLE DE VIE

Le pôle de vie du futur quartier se compose de trois entités principales :

- la place arborée et ses commerces
- le square en gradins, prolongeant les continuités piétonnes tout en intégrant finement la topographie du site.
- le futur équipement sportif

Elles fabriquent ensemble un quartier rayonnant et propose un nouveau pôle de vie à haute qualité d'usage.



Les espaces publics rayonnants du quartier

PRINCIPE DES FORMES URBAINES

Sur chacun des lots, les formes urbaines proposées s'adaptent au contexte et assurent une certaine diversité architecturale.

Les lots A1, A2 et D1 :

Les lots A1 et A2 sont délimités par le parc du Landry et la rue de Chateaugiron au sud, la rue G.H. Rivière à l'Ouest, la rue Joséphine Baker et le square au nord et la place à l'est. Ces lots s'affichent sur Châteaugiron et marquent l'entrée de tout le quartier du Landry. Tout en tenant la future place du quartier, les bâtiments des lots A1 et A2 assureront une certaine perméabilité visuelle avec le parc du Landry. Une forte attente architecturale est ici attendue.

Sur la rue de Chateaugiron, le bâti s'adapte à la pente. A l'angle Nord-Ouest le RDC accueille une programmation particulière d'activités (activités paramédicales, locaux pour associations, ...etc.). Au Sud Est, des bâtiments plots encadrent la future place et l'animent avec des rez-de-chaussée commerciaux. Au Nord, une emprise est réservée pour l'implantation d'un futur équipement sportif. Non clôturé, le lot A laisse filer les vues vers le square et permet les traversées piétonnes.

Le lot B :

L'ilot B situé en frange des maisons existantes de la rue Charles Vanel, propose une alternance de maisons individuelles accolées en R+1. Au Nord, les arbres en limite sont conservés au maximum et les plantations sont renforcées pour limiter les vis-à-vis avec l'existant.

Le lot C :

Le lot C est bordé par la rue Joséphine Baker au nord, par la rue Hélène Duc au sud, par le square à l'ouest et par la rue du Haut Sancé à l'est. La parcelle contient la majorité des plus beaux bosquets d'arbres existants sur le terrain. Le parti pris proposé est de découper la parcelle en trois lots tout en développant un système de plots de logements qui libèrent le sol et laissent les bosquets d'arbres existants en place.

Les lots D1, D2 et D3 :

Le Lot D1, borde la future place du quartier. Intimement lié avec les lots A1 et A2, il accueille la moyenne surface alimentaire.

Le lot D2 s'affiche à la fois sur la rue de Chateaugiron et sur la rue Hélène Duc. Il s'adresse à l'Est sur une petite voie de desserte publique piétonne, qui débouche sur la rue de Chateaugiron. La

parcelle en longueur incite à une implantation bâtie en plot.

Enfin, le lot D3, qui s'écarte de la rue Hélène Duc pour préserver les arbres existants, accueille des logements intermédiaires en R+1/2.



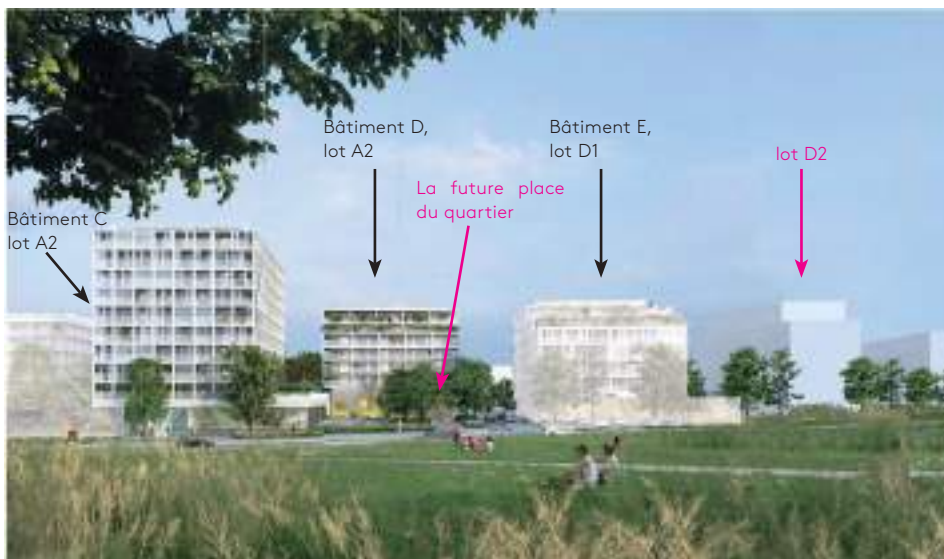
Les différents lots du quartier

Caractéristiques générales du projet urbain

LES PROJETS EN COURS



Plan de situation des lots Bouygues/Neotoa (LIN arch.)



Vue depuis le Parc du Landry et la future place du quartier, perspective LIN/Bouygues/Neota

Le projet Bouygues / Néotoa (LIN arch.)

Situés à l'ouest et au sud-ouest du lot C, les lots Neotoa/LIN arch. et Bouygues/LIN arch. sont actuellement en construction.

Constitués de cinq bâtiments plots, de hauteurs variées et graduées, les logements proposés bénéficient de large espaces extérieurs.

Les trois bâtiments qui bordent la place sont réalisés. Les différentes cellules commerciales devraient être occupées d'ici la fin de l'année 2024.



Vue sur le coeur d'îlot, les bâtiments B, C et D (lot A1 et A2) perspective LIN/Bouygues/Neota



Vue sur la future place du quartier, les bâtiments C, D et E (lot A2 et D1) perspective LIN/Bouygues/Neota

LES PROJETS EN COURS



Plan de situation des lots D2 et Icade

Le projet D2 Archipel Habitat (Urbanmakers arch.)

Le permis de construire a été délivré et le chantier doit démarrer en début d'année 2025.

Constitués de deux bâtiments plots, de hauteur R+4, R+5, les logements proposés bénéficient de large espaces extérieurs.



Vue depuis le lot D3, les bâtiments K2 et K1 (lot D2)
perspective Urbanmakers/archipel habitat

Le lot Icade (BNR arch.)

Situé au sud-est du lot D2, le bâtiment Icade (BNR architecture) s'affiche sur la rue Châteaugiron depuis 2016-2017.

Ce bâtiment aux teintes claires propose un volume principal et un double attique en R+6. Tous ses logements bénéficient de larges espaces extérieurs.



Vue du bâtiment Icade depuis la rue de Châteaugiron (Sud)

Plan masse de principe

