

NUEVO EDIFICIO DE OFICINAS Y REFORMA DE LA ZONA COMERCIAL



PROYECTO EN CURSO

.15. VUE 3D PROJET FACADES

VUE 3D FAÇADE EST A PARTIR DU PARKING CARREFOUR DANS L'AXE CENTRAL COTÉ EST :



VUE 3D FAÇADE EST A PARTIR DU PARKING CARREFOUR COTÉ SUD :



VUE 3D ANGLE FAÇADES EST ET NORD :



VUE 3D ANGLE FAÇADES NORD ET OUEST COTÉ PLACE DU CANADA :



VUE 3D FAÇADE NORD ENTRÉE VERTICALE TERTIAIRE :



VUE 3D DÉTAILS ENTRÉE PARKING SOUTERRAIN FAÇADE NORD :



VUE 3D ANGLE FAÇADES OUEST ET SUD A PARTIR DE L'AVENUE DU CANADA :



VUE 3D FAÇADE SUD A PARTIR DE L'AVENUE DU CANADA :



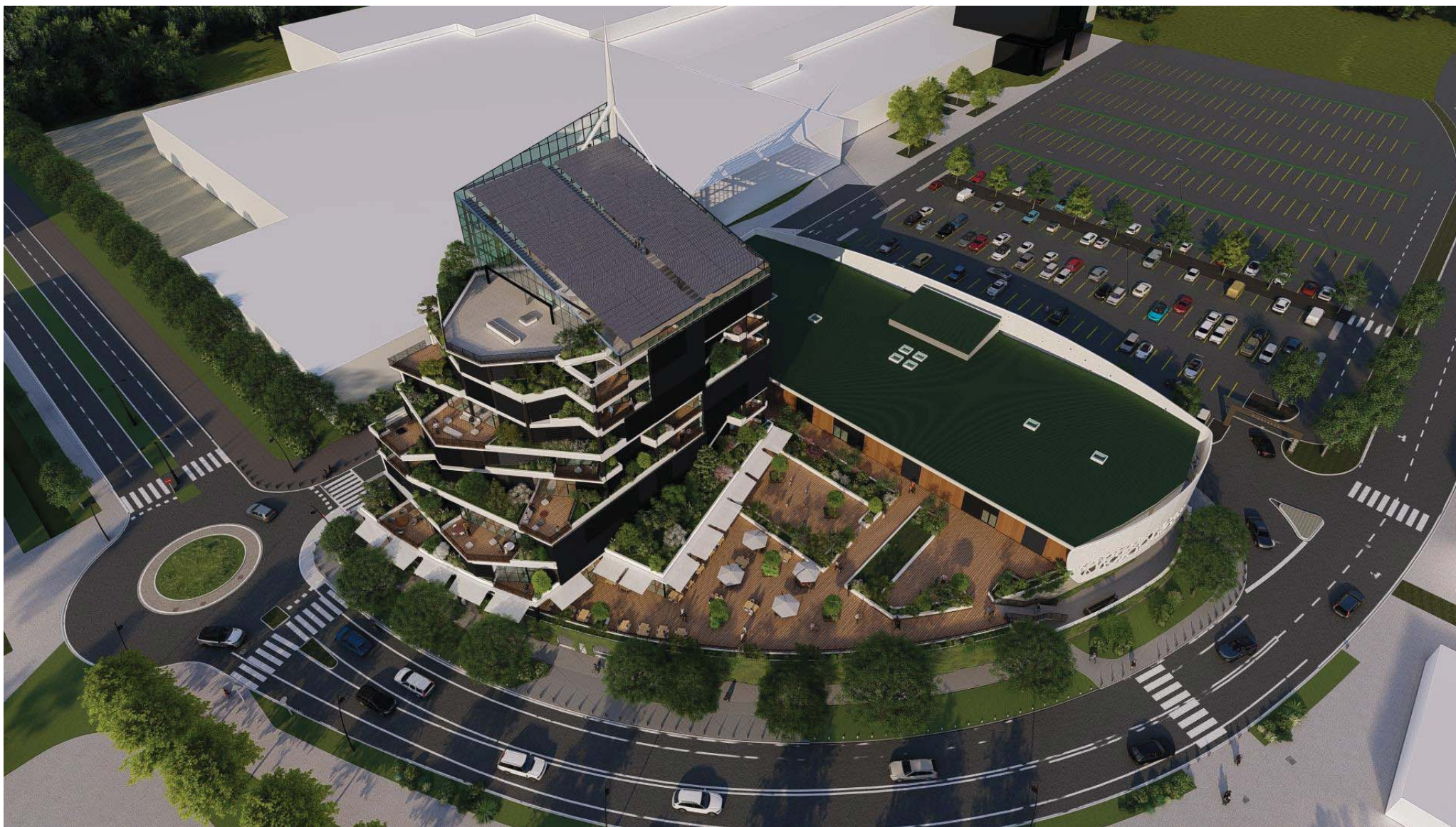
VUE 3D FAÇADE SUD A PARTIR DE LA TERRASSE JARDIN DU R+1 AVEC A DROITE LA FAÇADE DU FITNESS :



VUE PLONGEANTE 3D SUR LES TERRASSES VÉGÉTALISÉES ANGLE FAÇADES SUD ET OUEST :



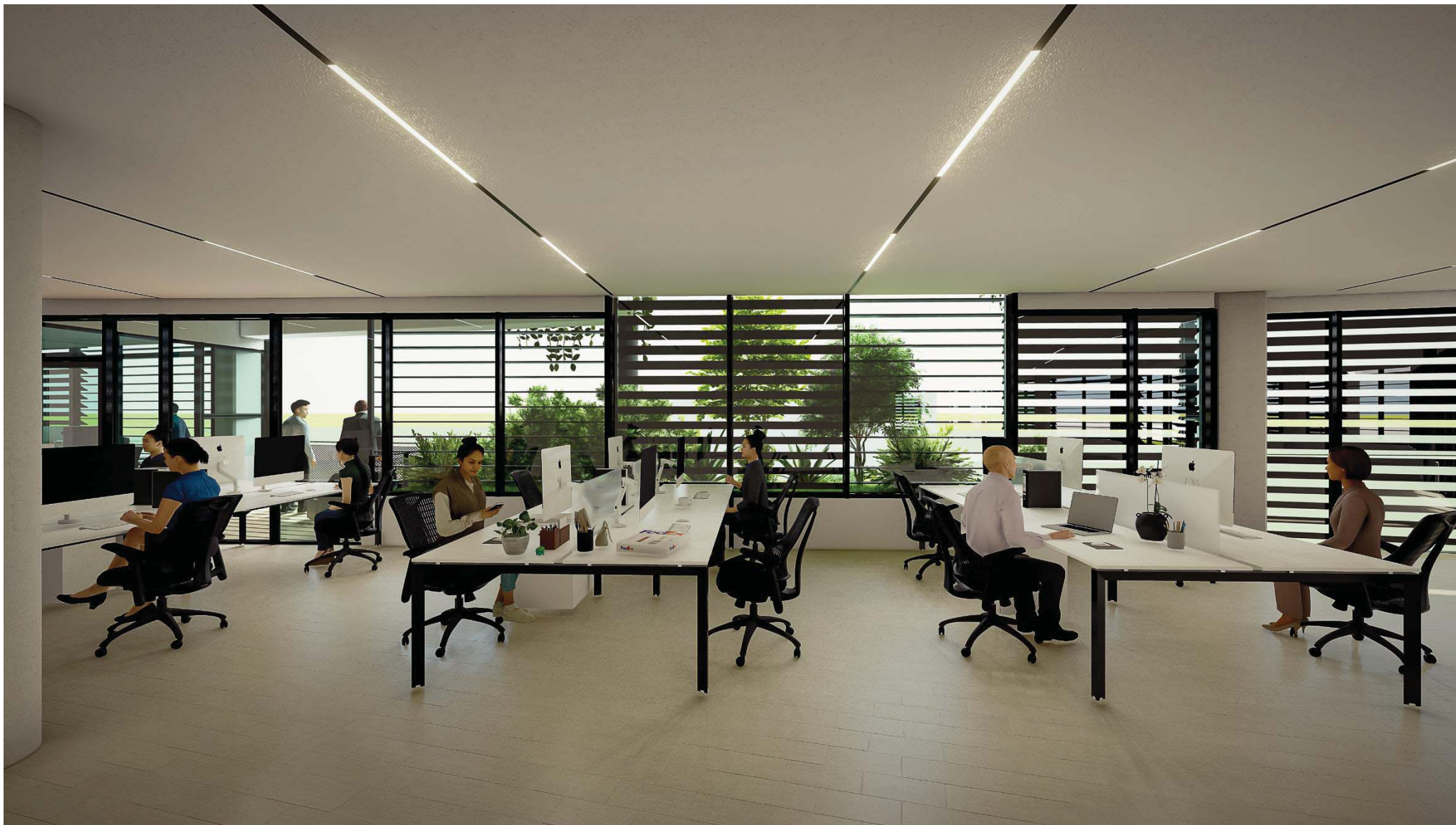
VUE GÉNÉRALE PLONGEANTE 3D PRISE À PARTIR DU SUD-OUEST :



VUE GÉNÉRALE PLONGEANTE 3D PRISE À PARTIR DU NORD-EST :



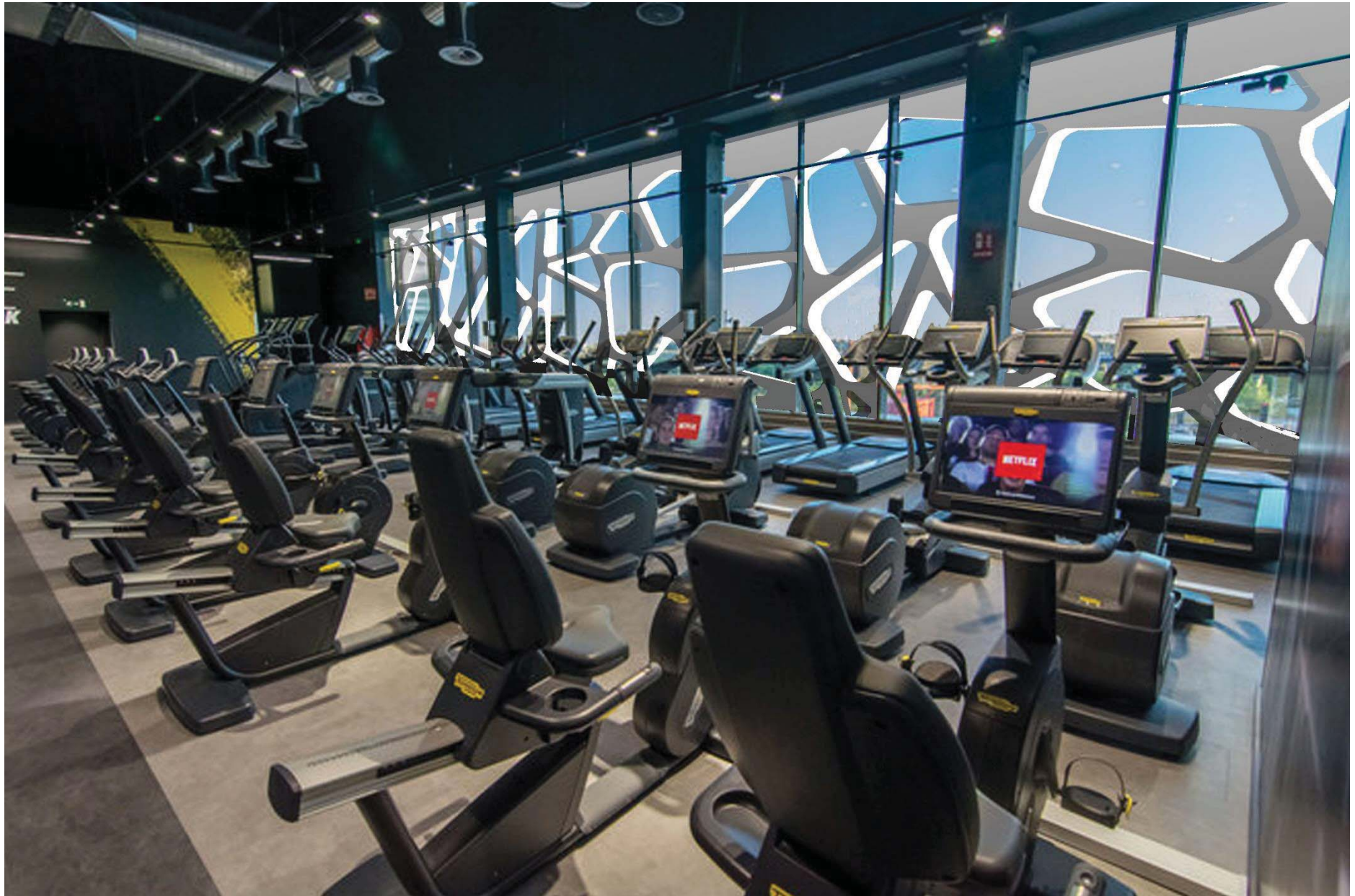
PREMIÈRE VUE INTÉRIEURE 3D D'UN DES PLATEAUX TERTIAIRES (COTÉ SUD):



DEUXIÈME VUE INTÉRIÈRE 3D D'UN DES PLATEAUX TERTIAIRES (COTÉ SUD):



VUE INTÉRIEURE EN PHOTOMONTAGE DU PRINCIPE DOUBLE PEAU POUR LA FAÇADE EST (ESPACE FITNESS R+1 / FITNESS PARK) :



Quasiment l'ensemble de la surface de la parcelle est à ce jour construite par un bâtiment en RDC recevant principalement un premier commerce Kiabi, un complexe bowling, et un troisième commerce en R+1 King Jouet qui est aussi accessible par la façade est via un escalator central encadré par deux escaliers latéraux. Un deuxième accès à King Jouet se fait par le parking à l'air libre situé en couverture du R+1 (Cotés sud et ouest): l'ensemble de la façade est donne sur le parking du centre commercial Carrefour (Côté de l'allée de la Mer d'Azov) :

Photo aérienne du complexe (surligné en fuchsia):



Photo ci-dessus à droite correspond à la façade principale actuelle située coté est du bâtiment donnant sur le Parking du CC Carrefour :

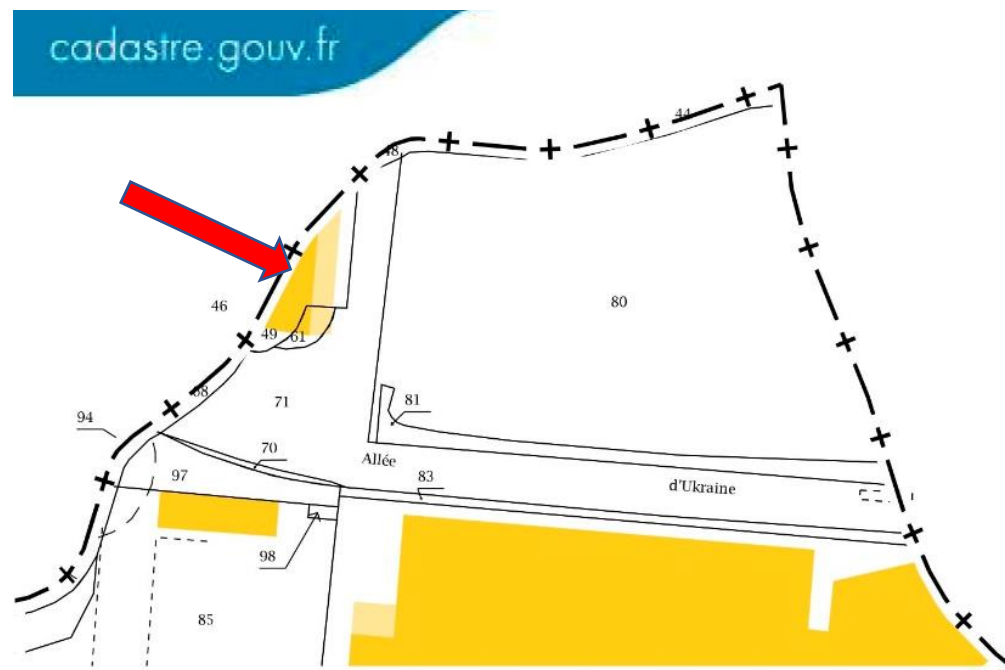
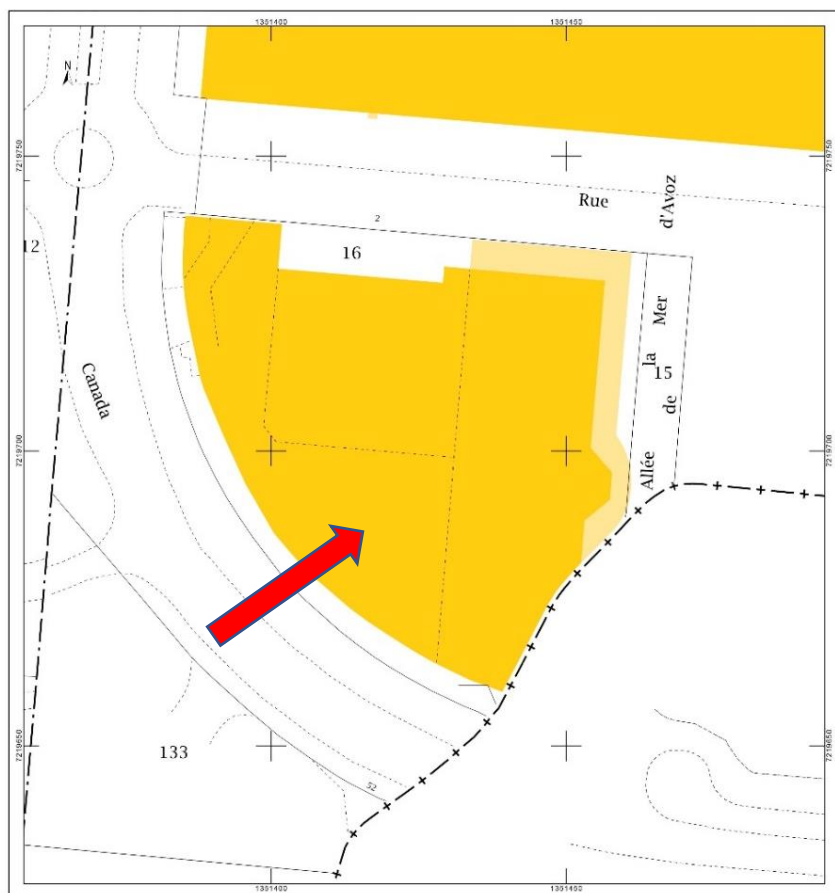
.02.PLAN CADASTRAL ET INFORMATION SUPERFICIE :

Plan cadastral des trois parcelles suivantes qui constituent le terrain :

- .Référence parcelle 000 LW 16 contenance de : 4 983.00 M² (2 rue du Bosphore / 35200 Rennes)
- .Référence parcelle 073 AD 46 contenance de : 75.00 M² (Les Mares Gaudin/35230 Noyal Chatillon sur Seiche)
- .Référence parcelle 073 AD 49 contenance de : 237.00 M² (Les Mares Gaudin / 35230 Noyal Chatillon sur Seiche)
- .Référence parcelle 073 AD 61 contenance de : 36.00 M² (Les Mares Gaudin / 35230 Noyal Chatillon sur Seiche)
- .Surface totale des trois parcelles.....: 5 331.00 M²

.La grande partie de superficie du terrain se situe sur la ville de Rennes : La parcelle 000 LW 16

.Le sud-est du terrain se situe sur la ville de Noyal Chatillon sur Seiche : Les parcelles 073 , AD 46, AD 49 & AD 61

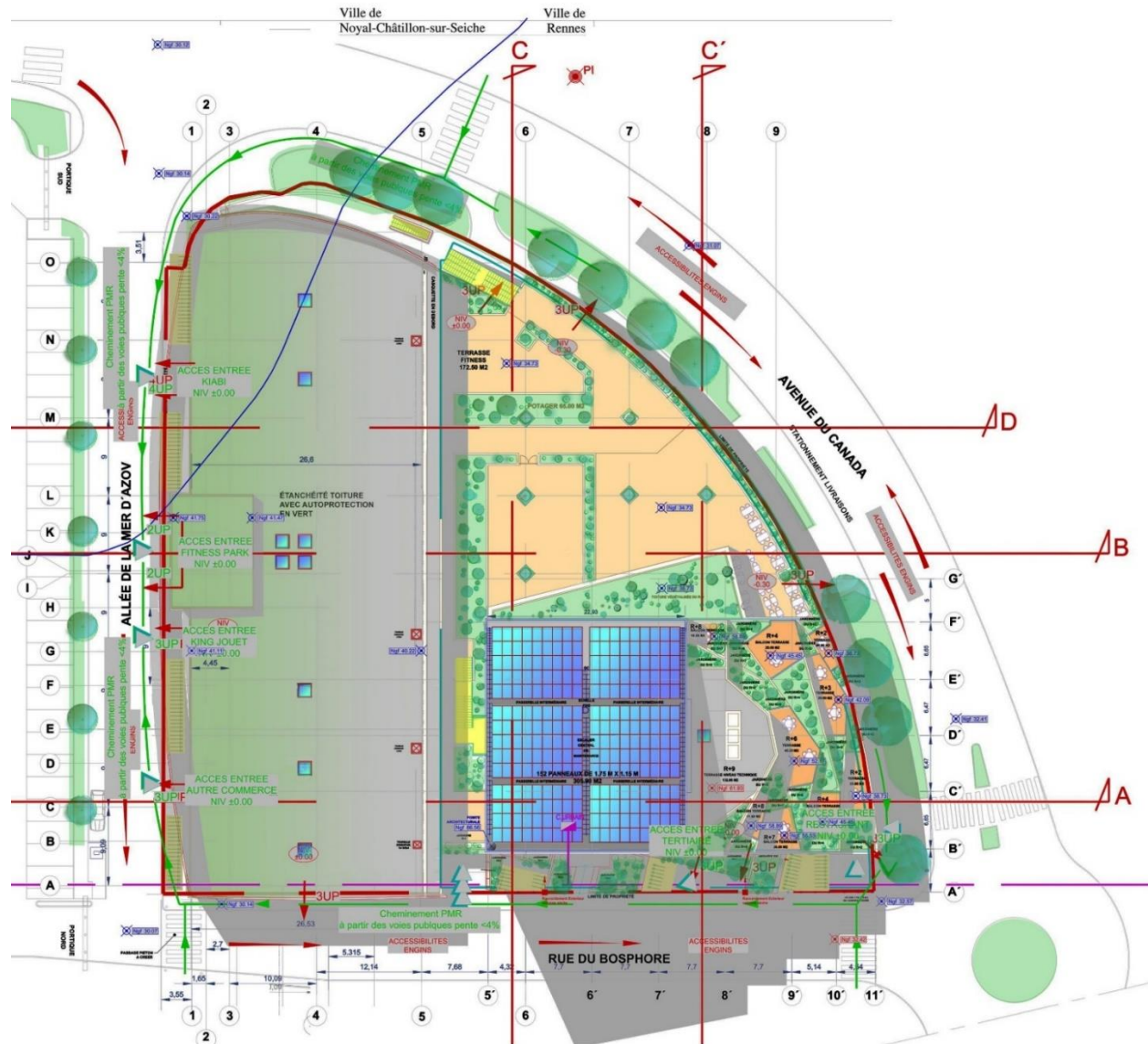


PLAN MASSE PROJET MONTRANT LA PROXIMITÉ COTÉ OUEST DU PARC DE BRÉQUIGNY :

Principe d'une coulée verte avec la terrasse végétalisée du R+1 coté sud-ouest donnant sur l'avenue du Canada et les balcons terrasses avec jardinières sur l'ensemble des niveaux des plateaux tertiaires orienté ouest et sud-ouest :

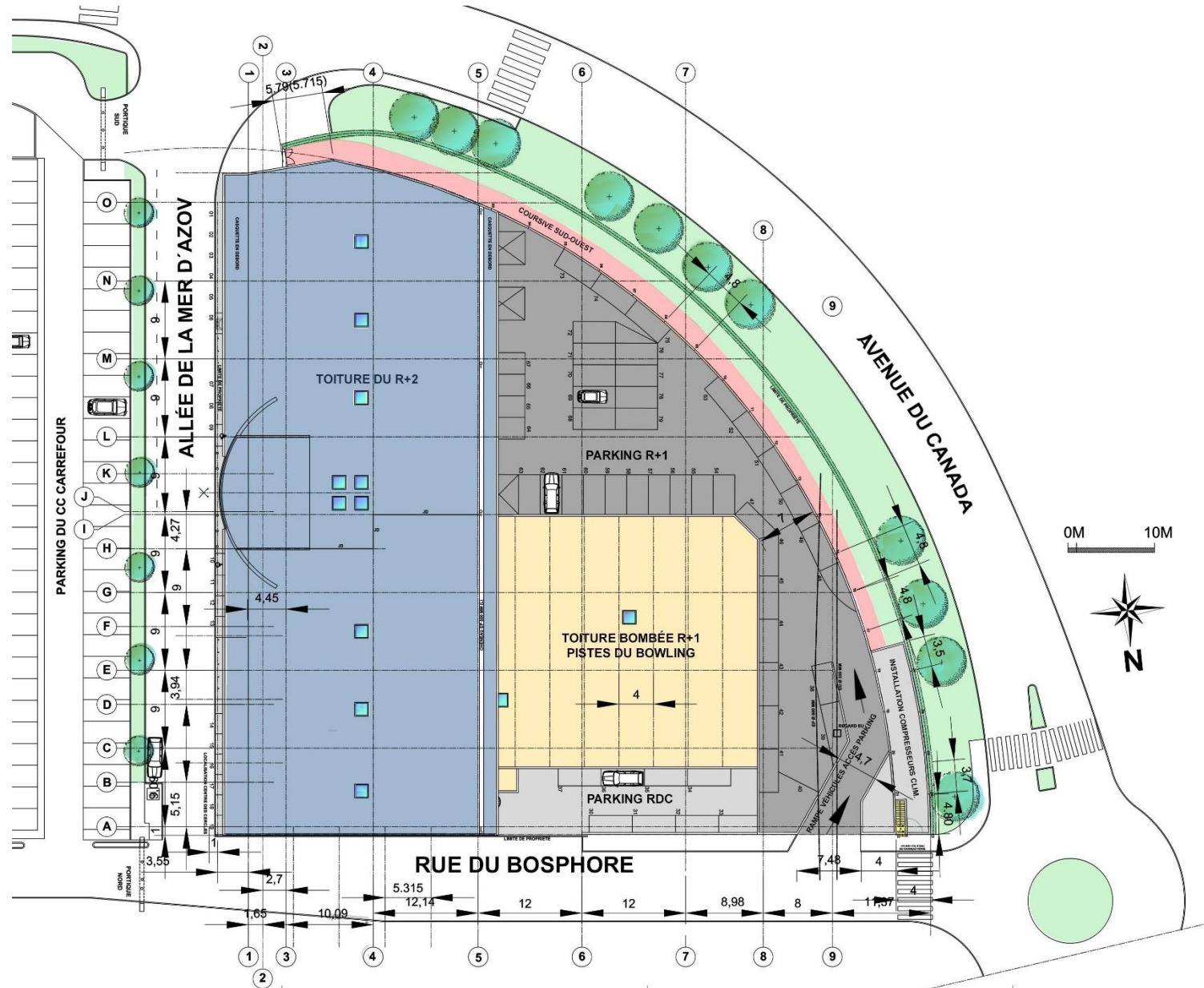


PLAN MASSE PROJET : La ligne épaisse en rouge correspond la limite communale (avenue du Canada et l'allée de la mer d'Azov) et côté nord en voie privée avec Unibail rue du Bosphore (propriétaire du centre commercial et de son parking). La ligne en bleue = limite entre les deux villes de Rennes et Noyal Chatillon sur Seiche :

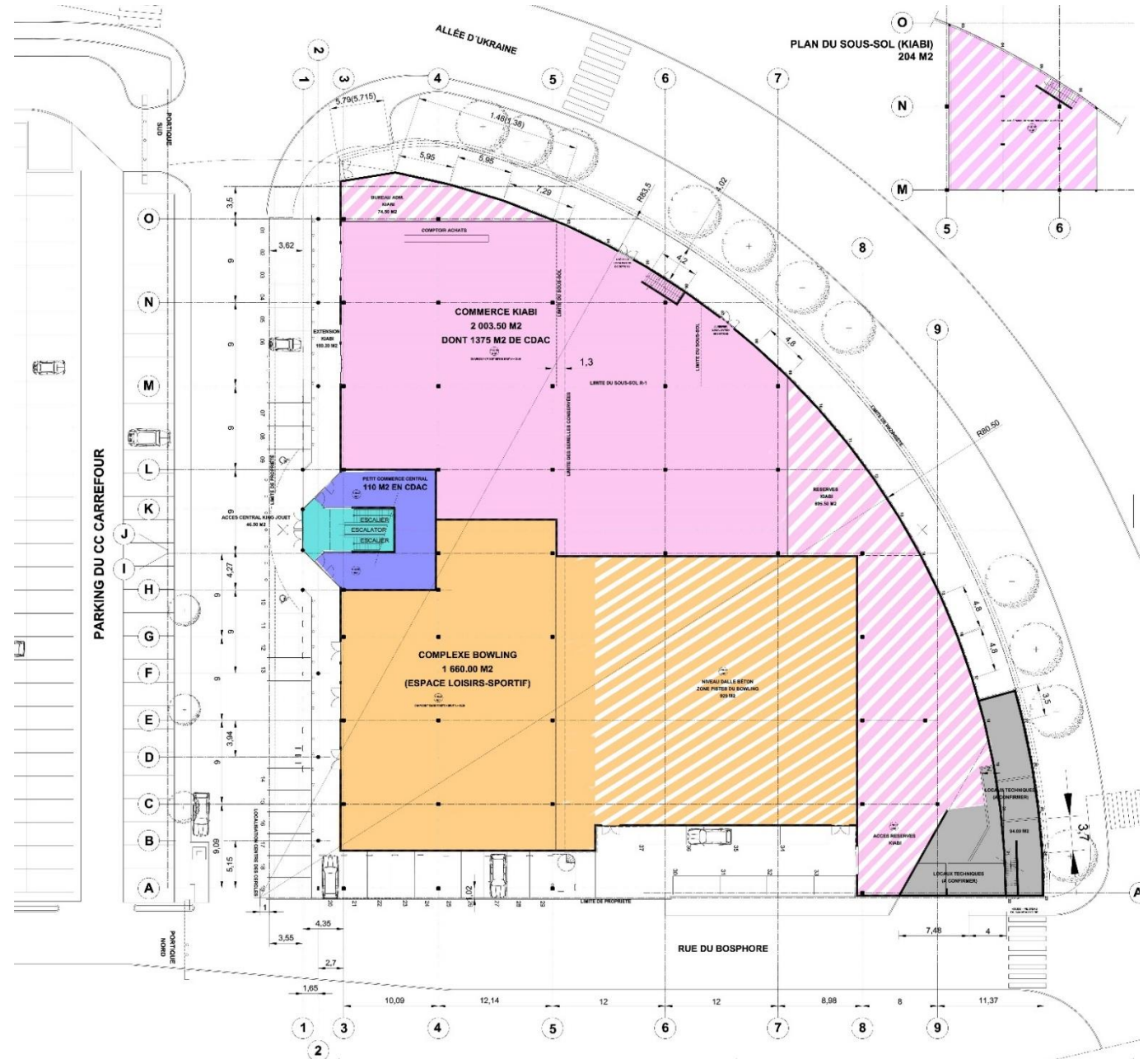


.05. DOCUMENTS GRAPHIQUES EN ÉTAT ACTUEL

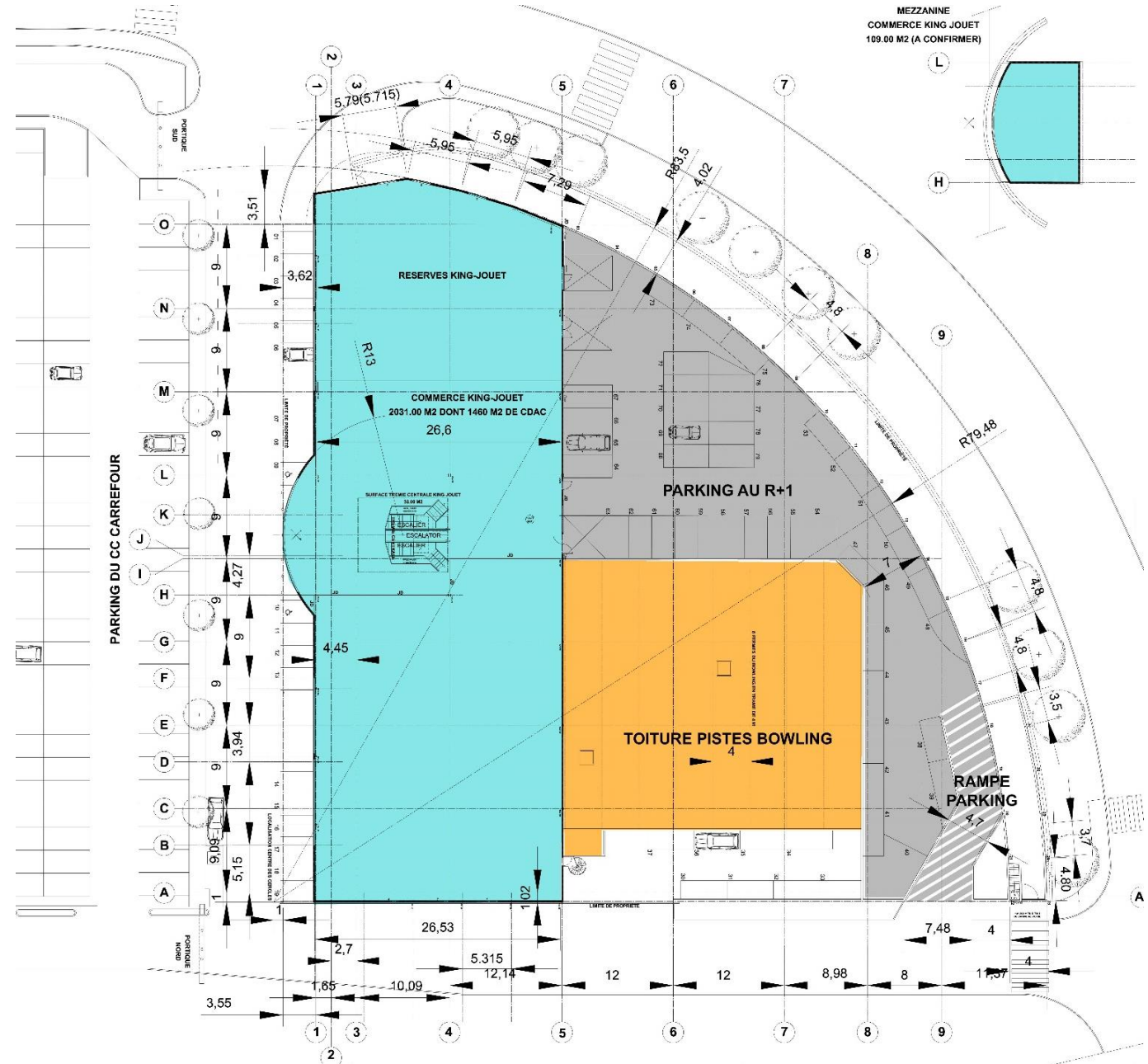
PLAN MASSE :



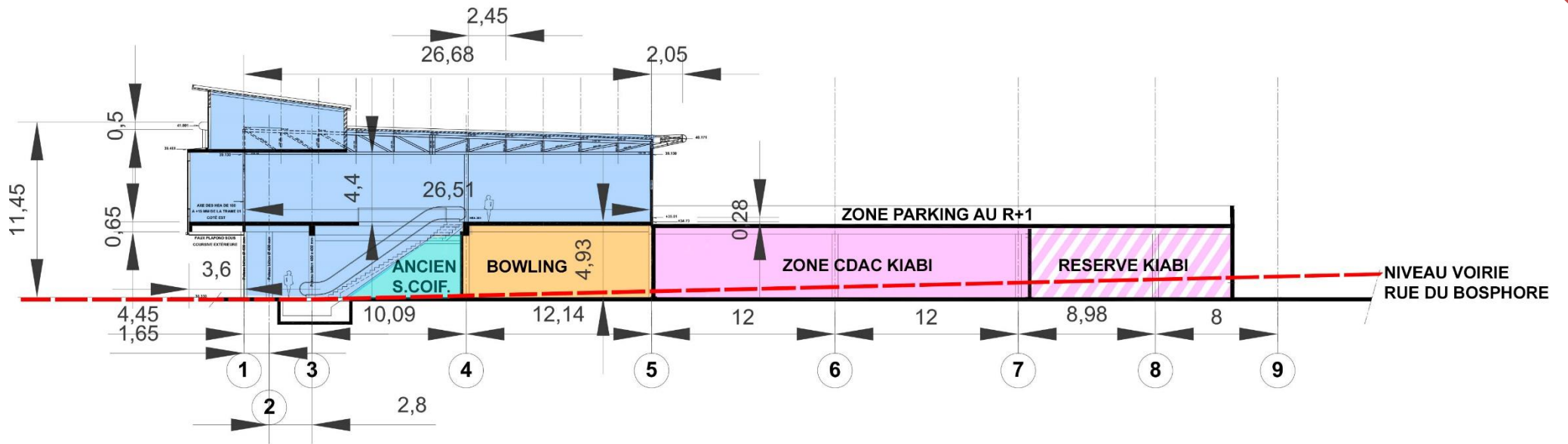
PLAN DU REZ DE CHAUSSEE AVEC AFFECTATION PAR COMMERCES :



PLAN DU R+1 PAR ACTIVITÉS ACTUELLES DISTINCTES :



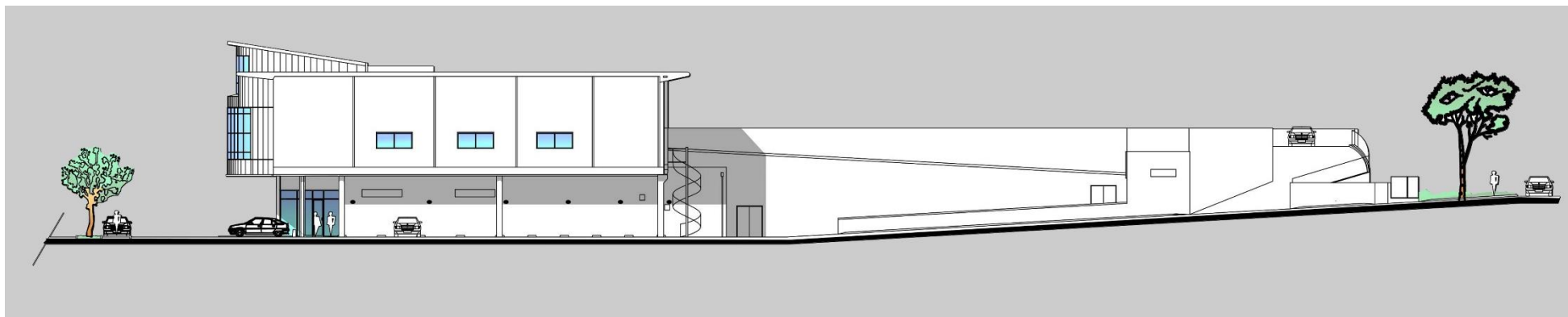
COUPES ÉTAT ACTUEL EST-OUEST SUR TRAMES J & K :



ÉLÉVATION EST ÉTAT ACTUEL :



ELÉVATION NORD ÉTAT ACTUEL :

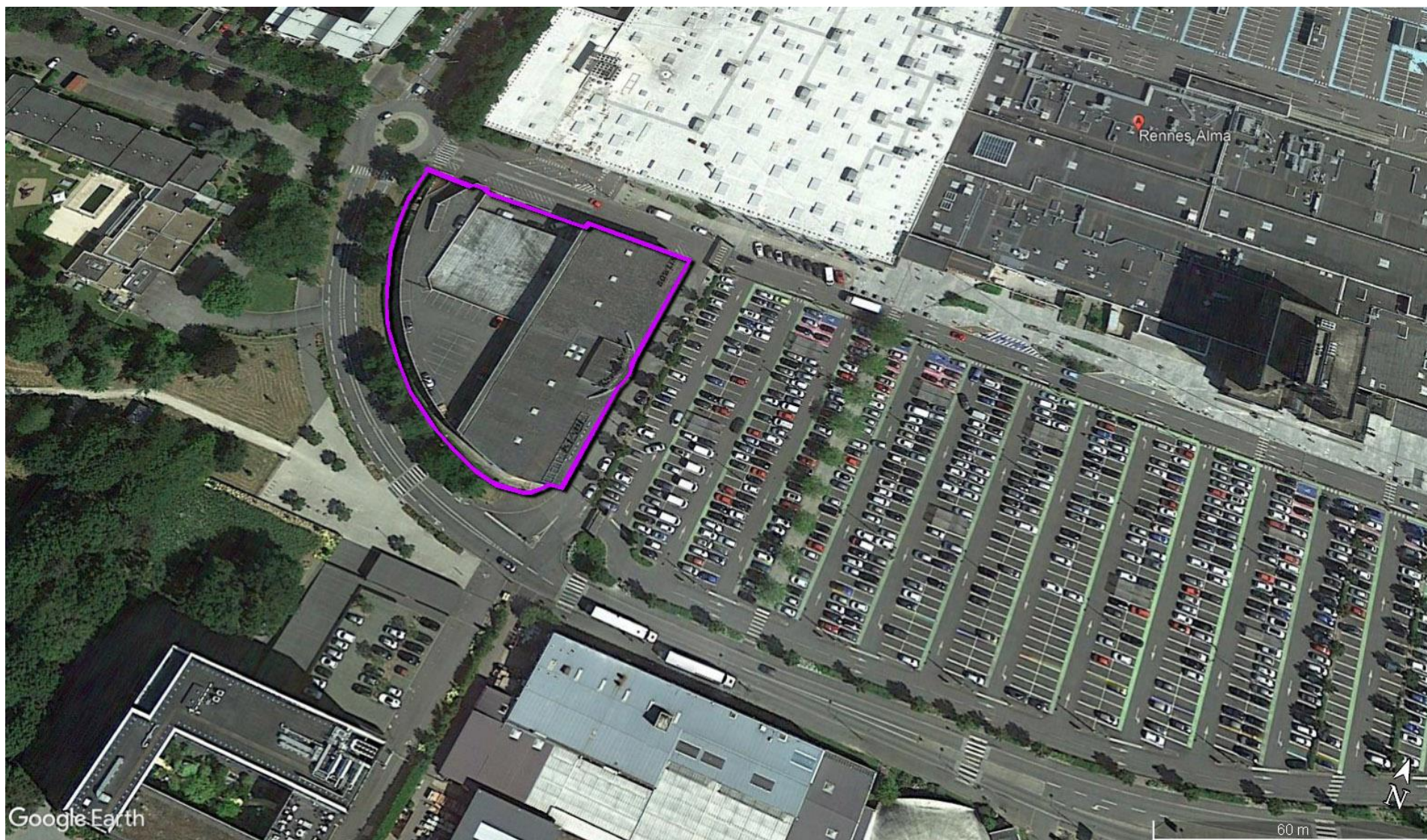


ELÉVATION SUD ÉTAT ACTUEL :



.06. PHOTOS ETAT ACTUEL DU BATIMENT :

VUE AÉRIENNE GE ÉTAT ACTUEL :



VUE CI-DESSOUS MONTRANT L'ANGLE EST ET SUD :



VUE PRISE A PARTIR DE LA PLACE DU CANADA VERS LA RUE DU BOSPHORE :



VUE MONTRANT LA RUE DE BOSPHORE COTÉ FAÇADE NORD :



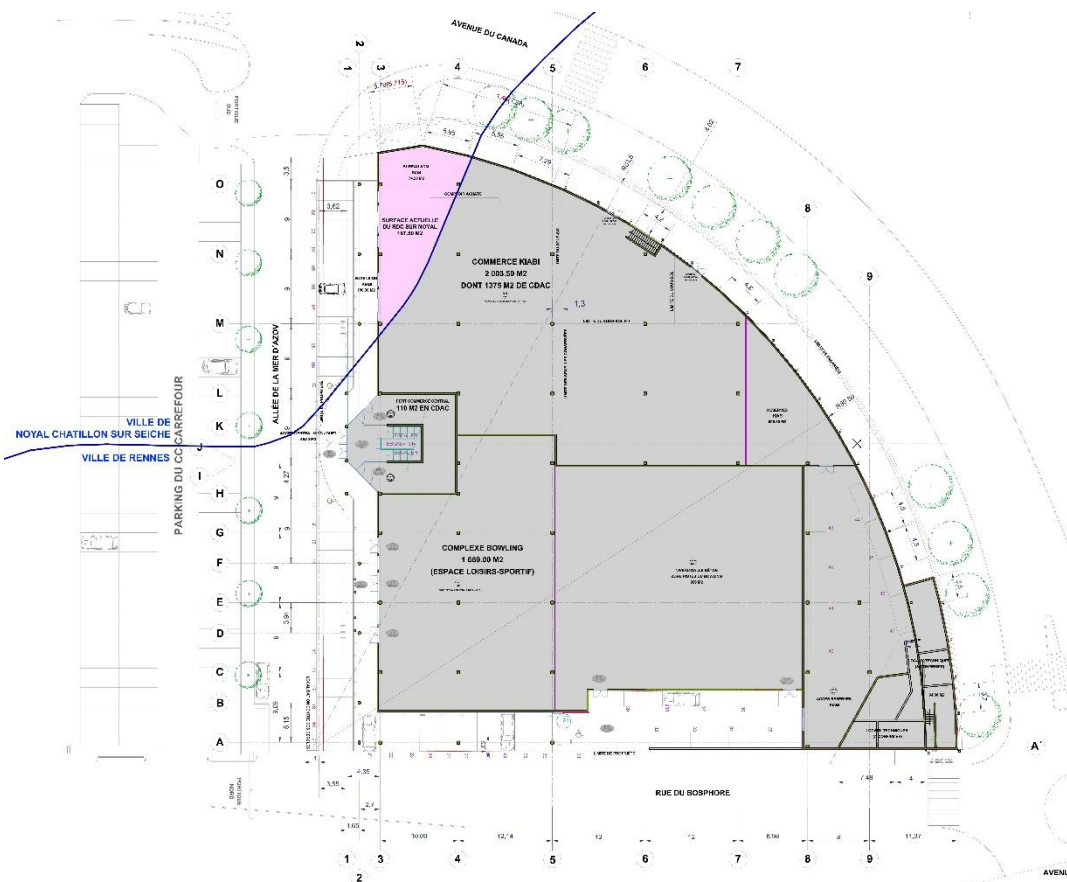
VUE MONTRANT LA FACADE PRINCIPALE EST :



.07. RÉPARTITION DES SURFACES ENTRE ZONES CONSERVÉES, A RESTRUCTURER ET CRÉÉES SUR RENNES ET NOYAL CHATILLON SUR SEICHE

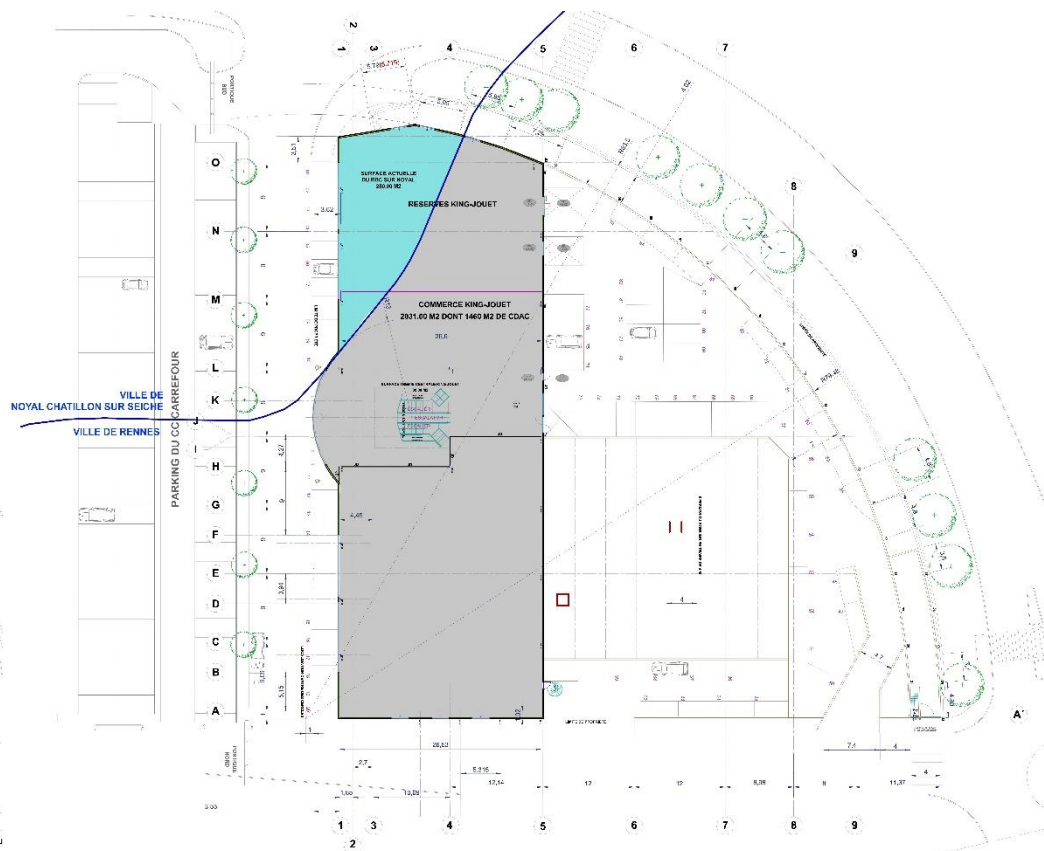
PLAN RDC EN ÉTAT ACTUEL

Soit surface de 167.00 M² sur Noyal Chatillon sur Seiche :

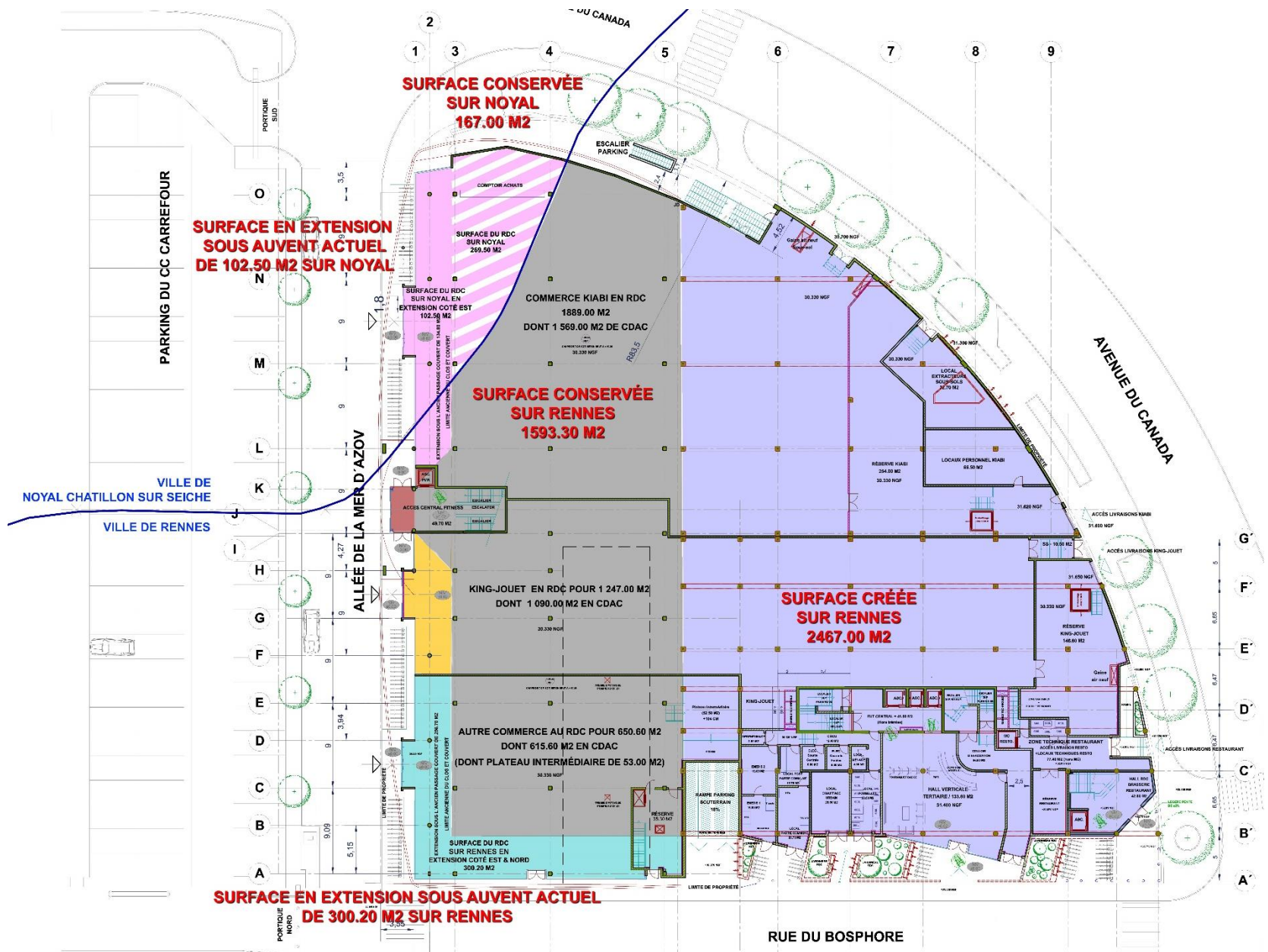


PLAN R+1 EN ETAT ACTUEL

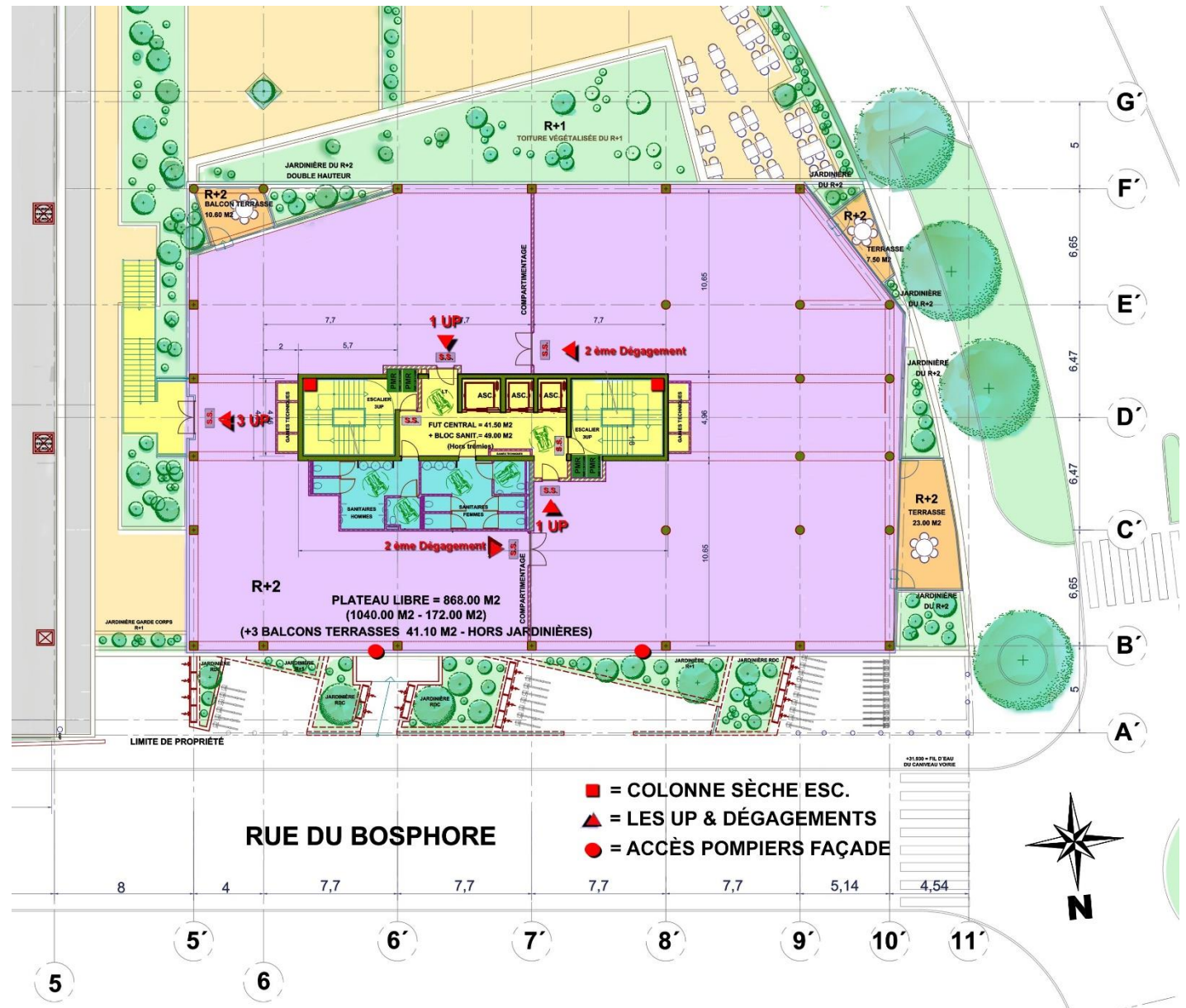
Soit surface de 280.00 M² sur Noyal Chatillon sur Seiche :



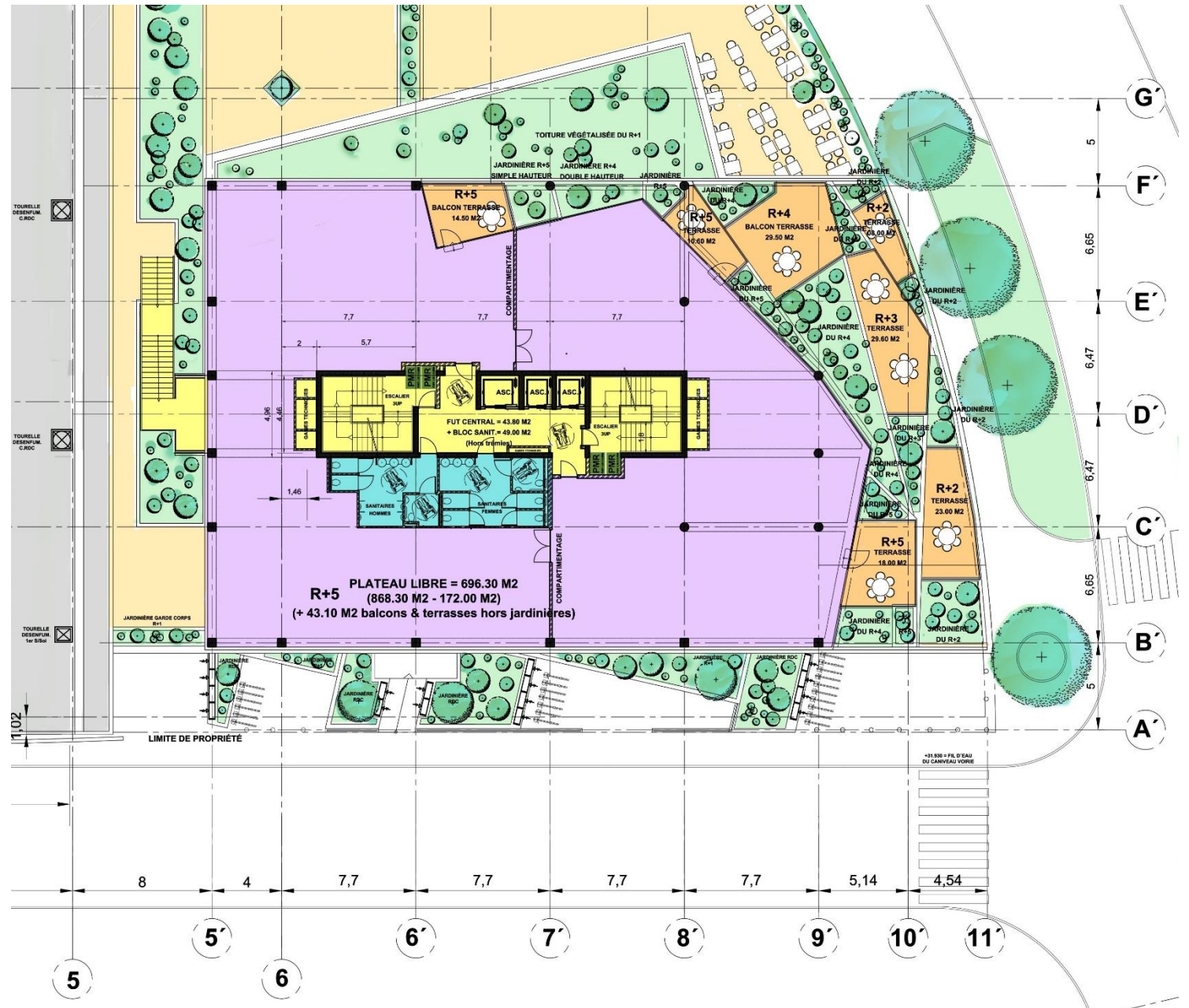
PLAN RDC EN ÉTAT PROJET Soit 167.00 M² conservés et 102.50 M² en extension coté est sur Noyal Chatillon sur Seiche :



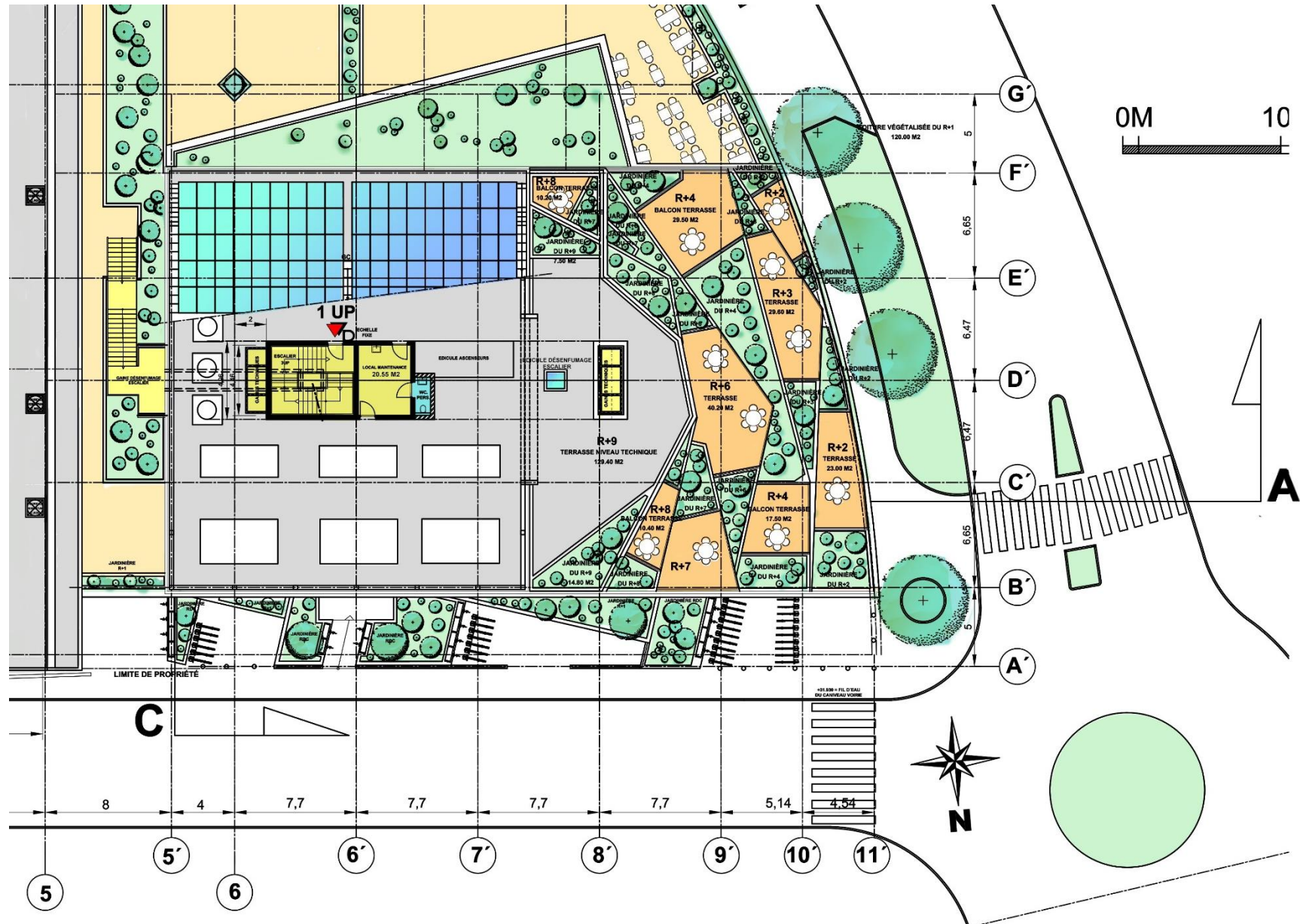
PLAN PROJET DU R+2 AVEC ZOOM SUR LE PLATEAU TERTIAIRE (Avec la désignation des sorties de secours du fut central dont le principe se retrouve sur tous les étages supérieurs):



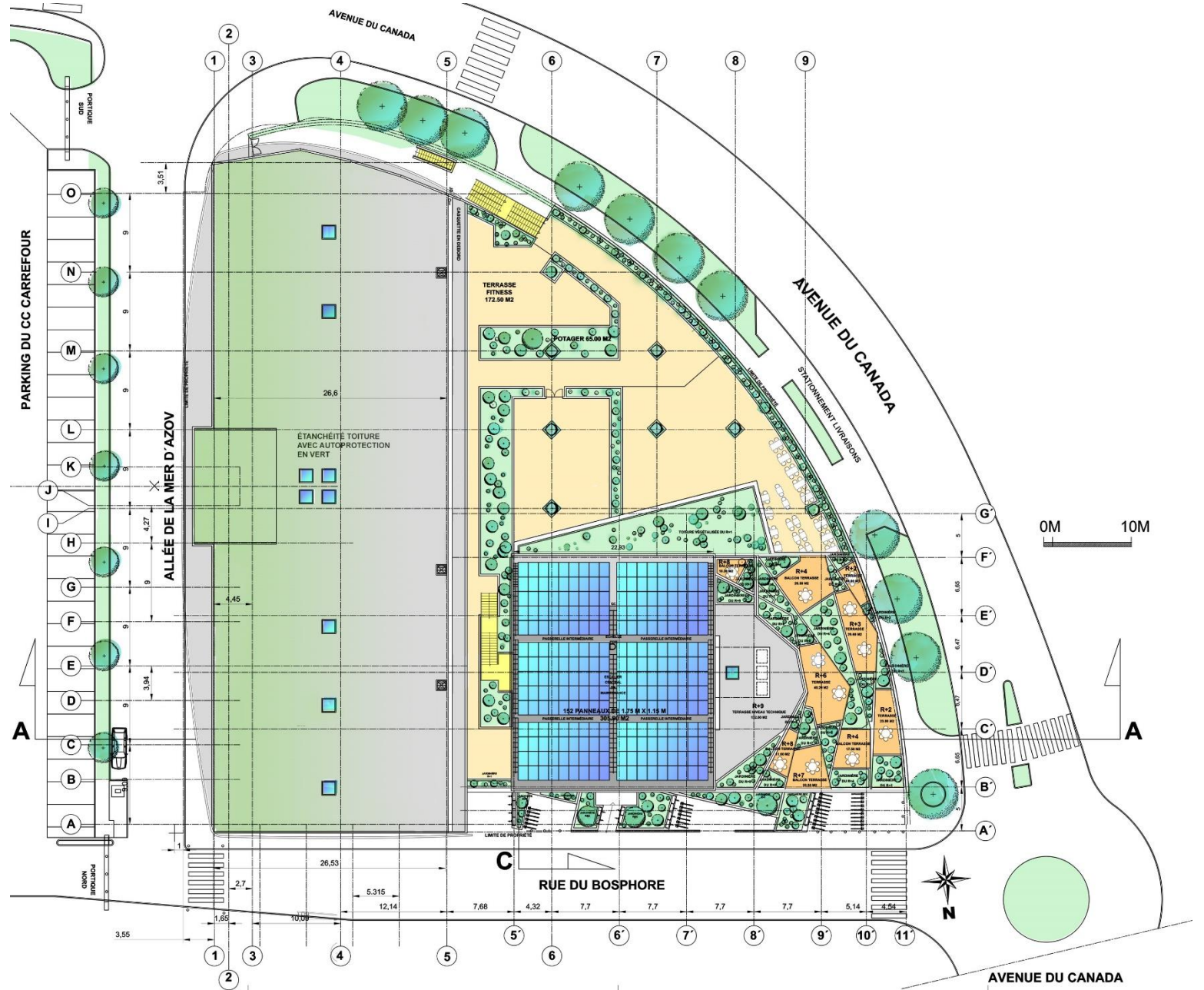
PLAN PROJET DU R+5 SUR ZONE PLATEAU TERTIAIRE :



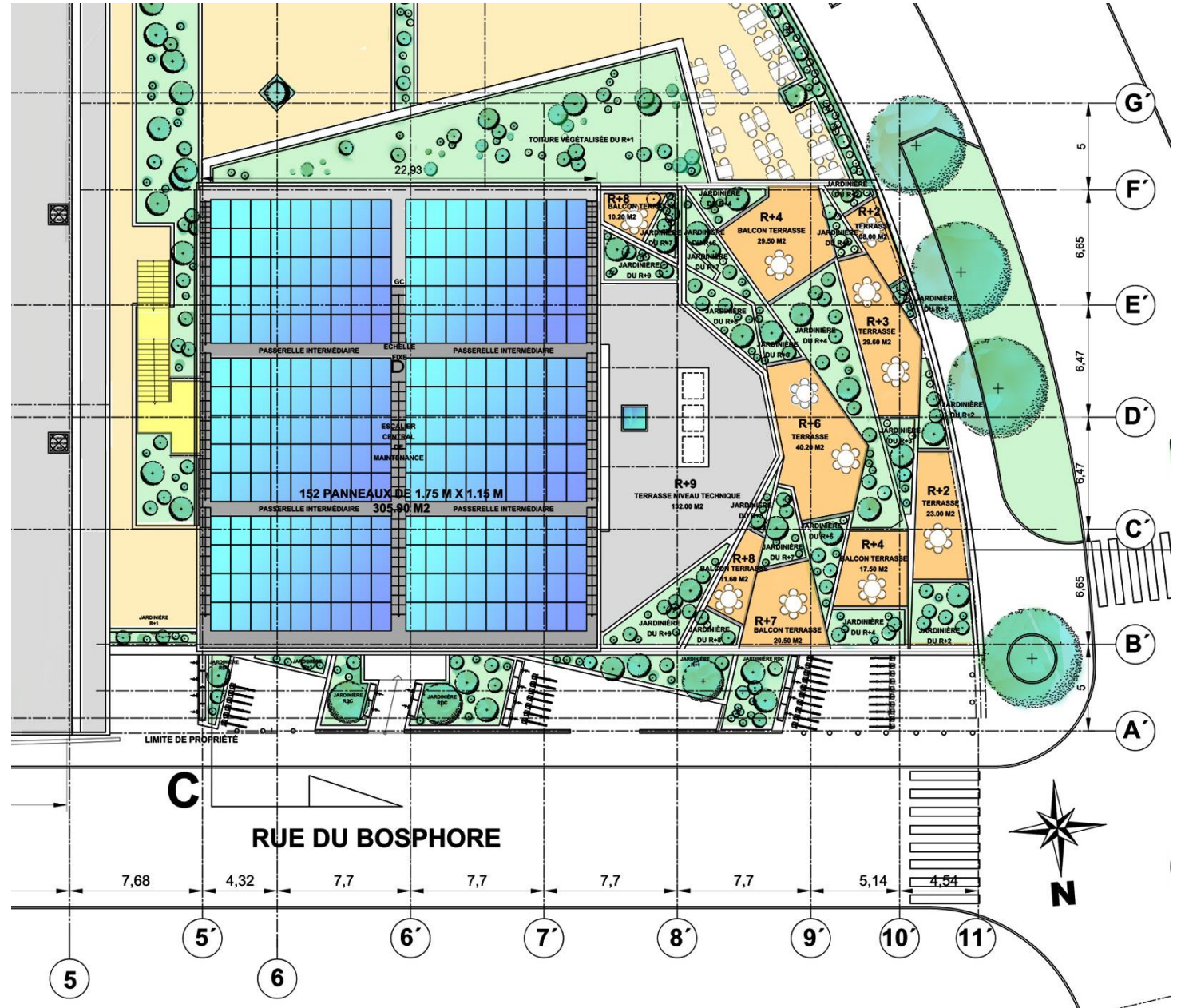
PLAN PROJET DU R+9 SUR ZONE PLATEAU TECHNIQUE SOUS CHAMP DES PANNEAUX SOLAIRES EN PHOTOVOLTAÏQUE :



PLAN PROJET TOITURE AVEC LE CHAMP DE PANNEAUX SOLAIRES EN PHOTOVOLTAÏQUE :



PLAN ZOMÉ TOITURE BATIMENT TERTIAIRE AVEC SON CHAMP DE PANNEAUX SOLAIRES EN PHOTOVOLTAÏQUE :



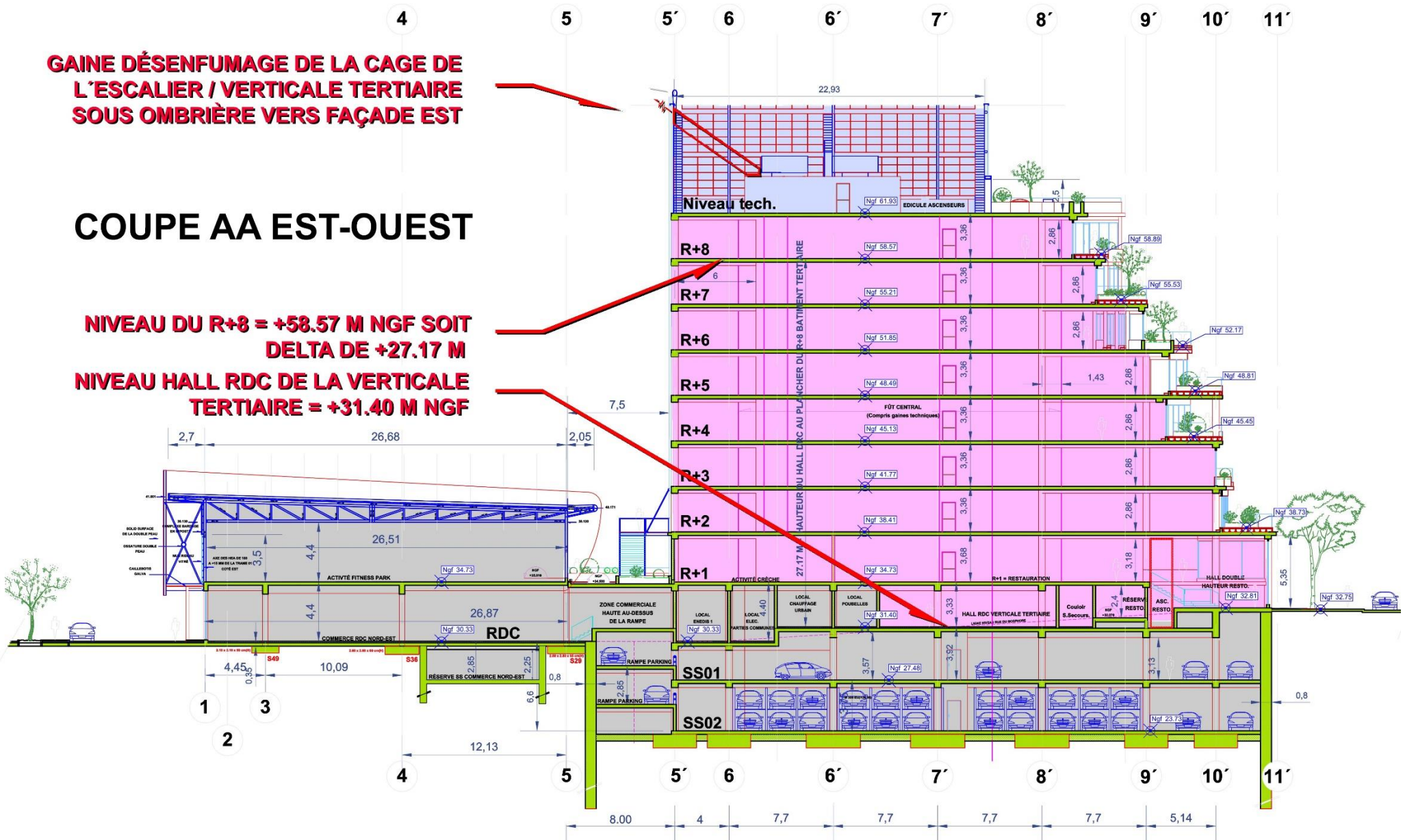
COUPE AA EST-OUEST PROJET :

GAINE DÉSENFUMAGE DE LA CAGE DE L'ESCALIER / VERTICALE TERTIAIRE SOUS OMBRIÈRE VERS FAÇADE EST

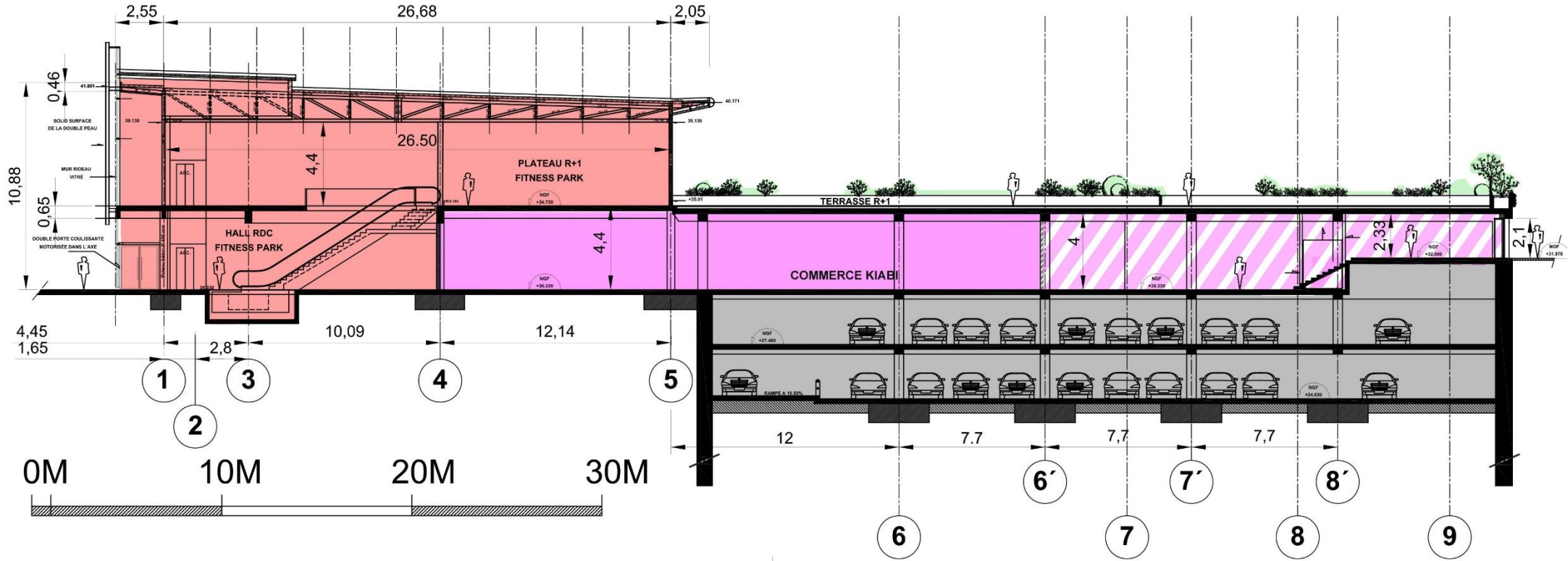
COUPE AA EST-OUEST

NIVEAU DU R+8 = +58.57 M NGF SOIT DELTA DE +27.17 M

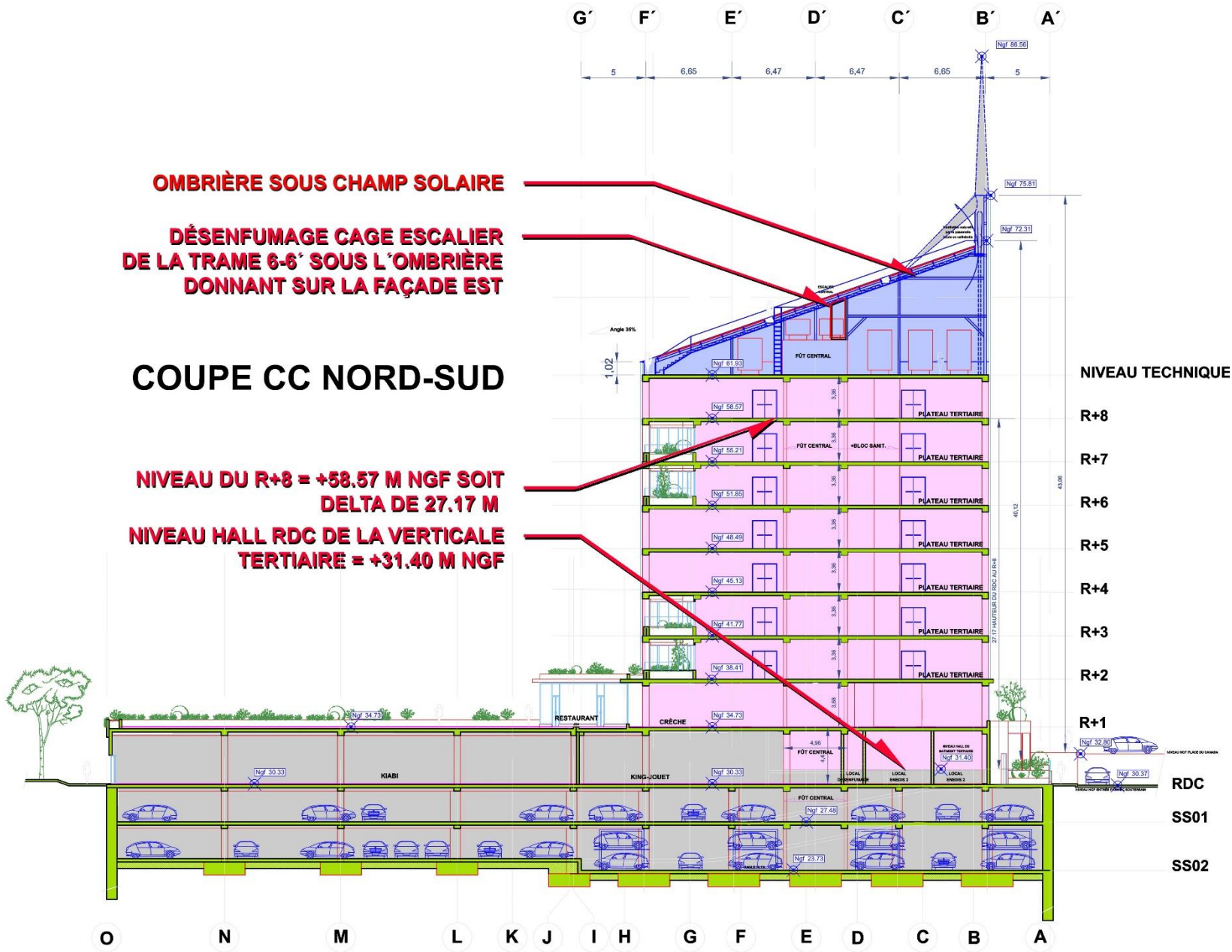
NIVEAU HALL RDC DE LA VERTICALE TERTIAIRE = +31.40 M NGF



COUPE BB EST-OUEST PROJET :



COUPE CC NORD-SUD PROJET :



OMBRIÈRE SOUS CHAMP SOLAIRE

DÉSENFUMAGE CAGE ESCALIER DE LA TRAME 6-6' SOUS L'OMBRIÈRE DONNANT SUR LA FAÇADE EST

COUPE CC NORD-SUD

NIVEAU DU R+8 = +58.57 M NGF SOIT DELTA DE 27.17 M

NIVEAU HALL RDC DE LA VERTICALE TERTIAIRE = +31.40 M NGF

NIVEAU TECHNIQUE

R+8

R+7

R+6

R+5

R+4

R+3

R+2

R+1

RDC

SS01

SS02

RDC

SS01

SS02

RDC

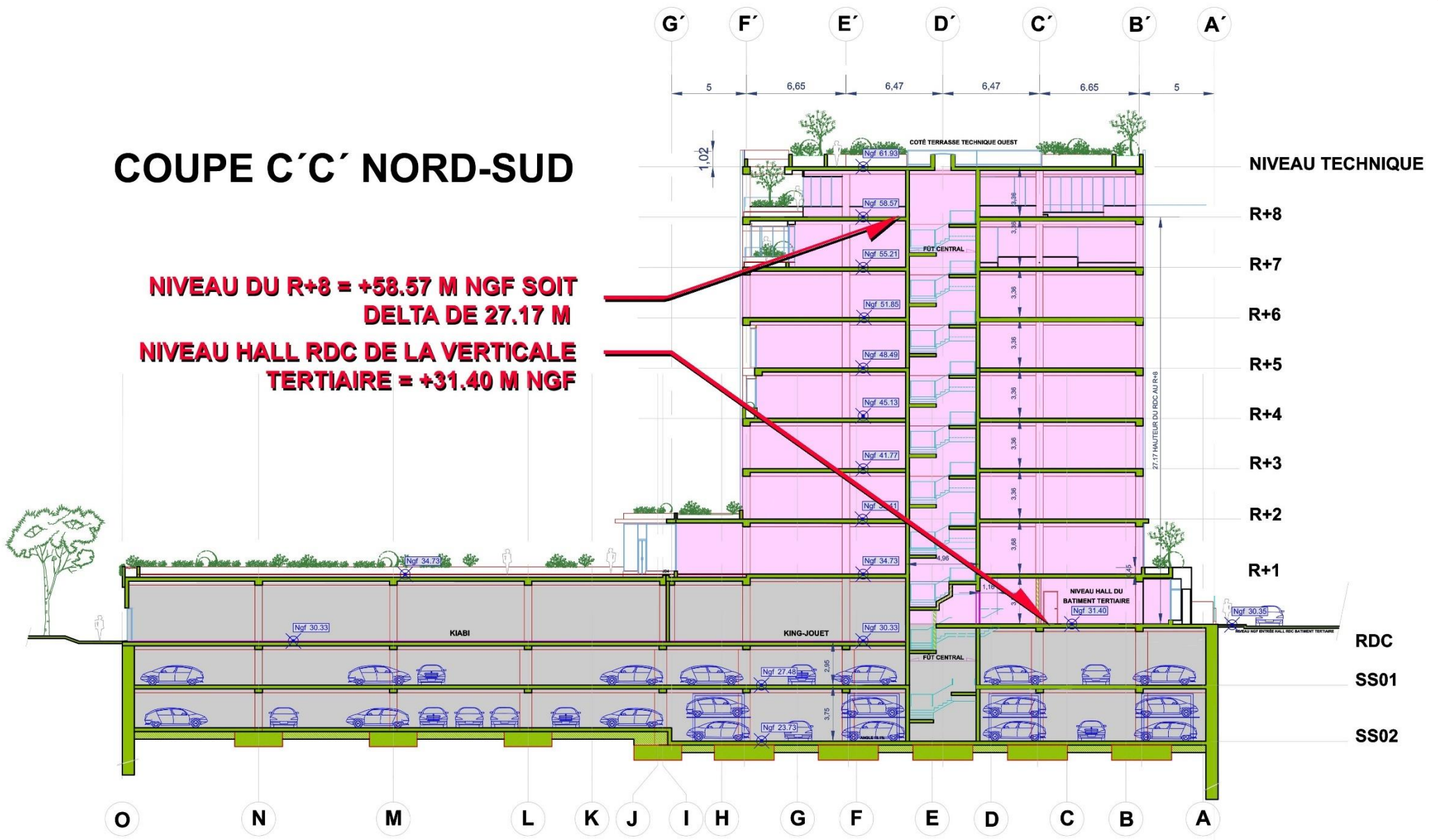
SS01

SS02

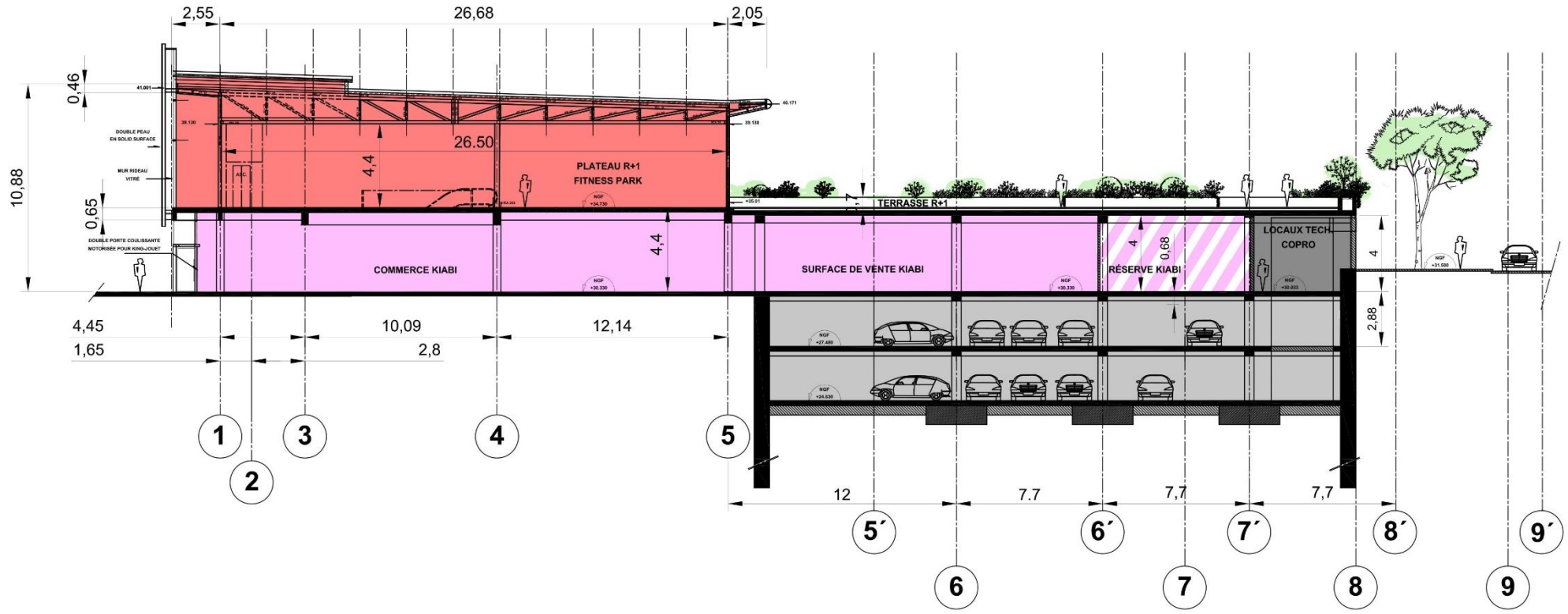
COUPE C'C' NORD-SUD PROJET :

COUPE C'C' NORD-SUD

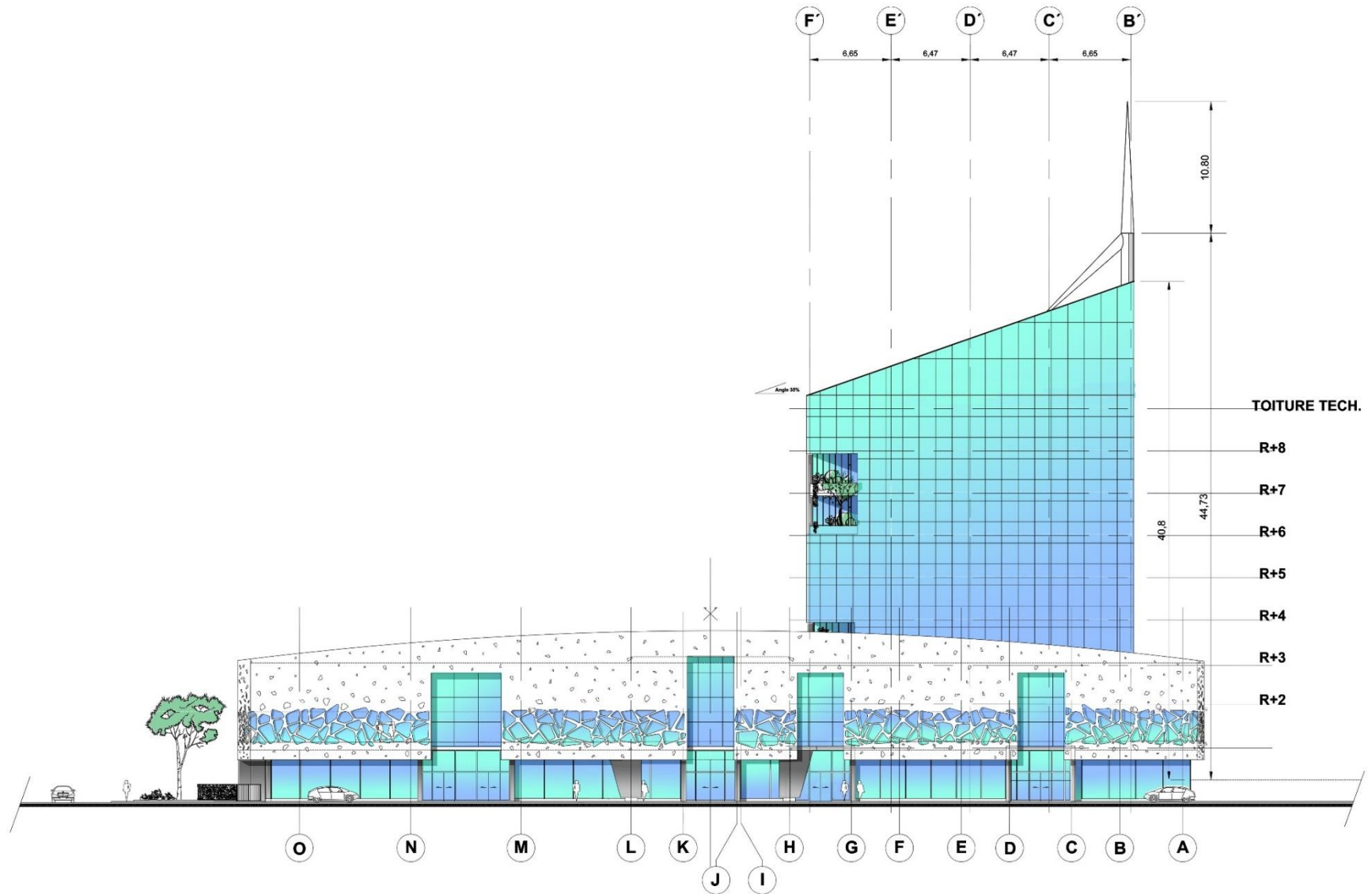
**NIVEAU DU R+8 = +58.57 M NGF SOIT
DELTA DE 27.17 M
NIVEAU HALL RDC DE LA VERTICALE
TERTIAIRE = +31.40 M NGF**



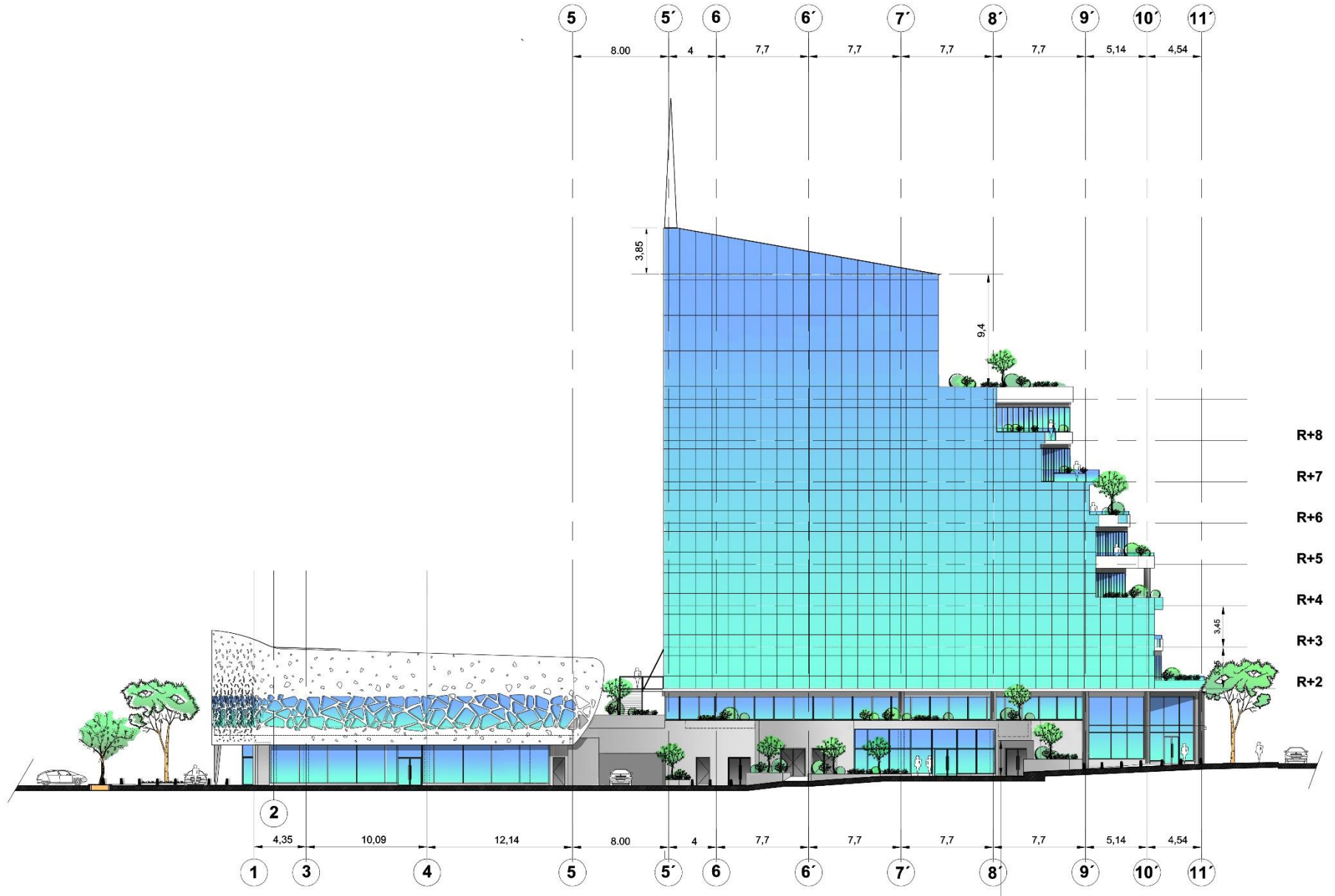
COUPE DD EST-OUEST PROJET :



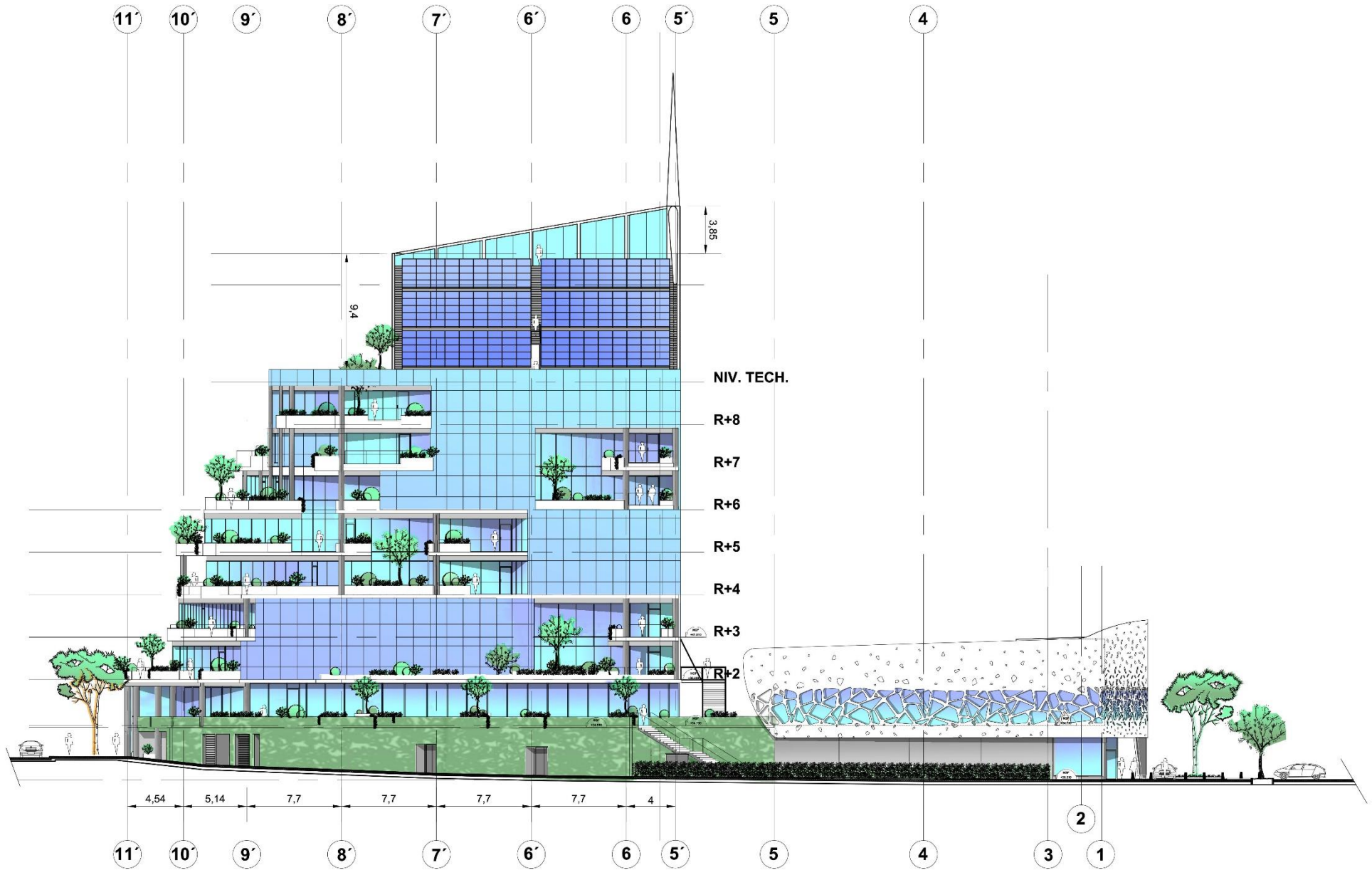
ELÉVATIONS ETAT PROJET / ELÉVATION PROJET FAÇADE EST :



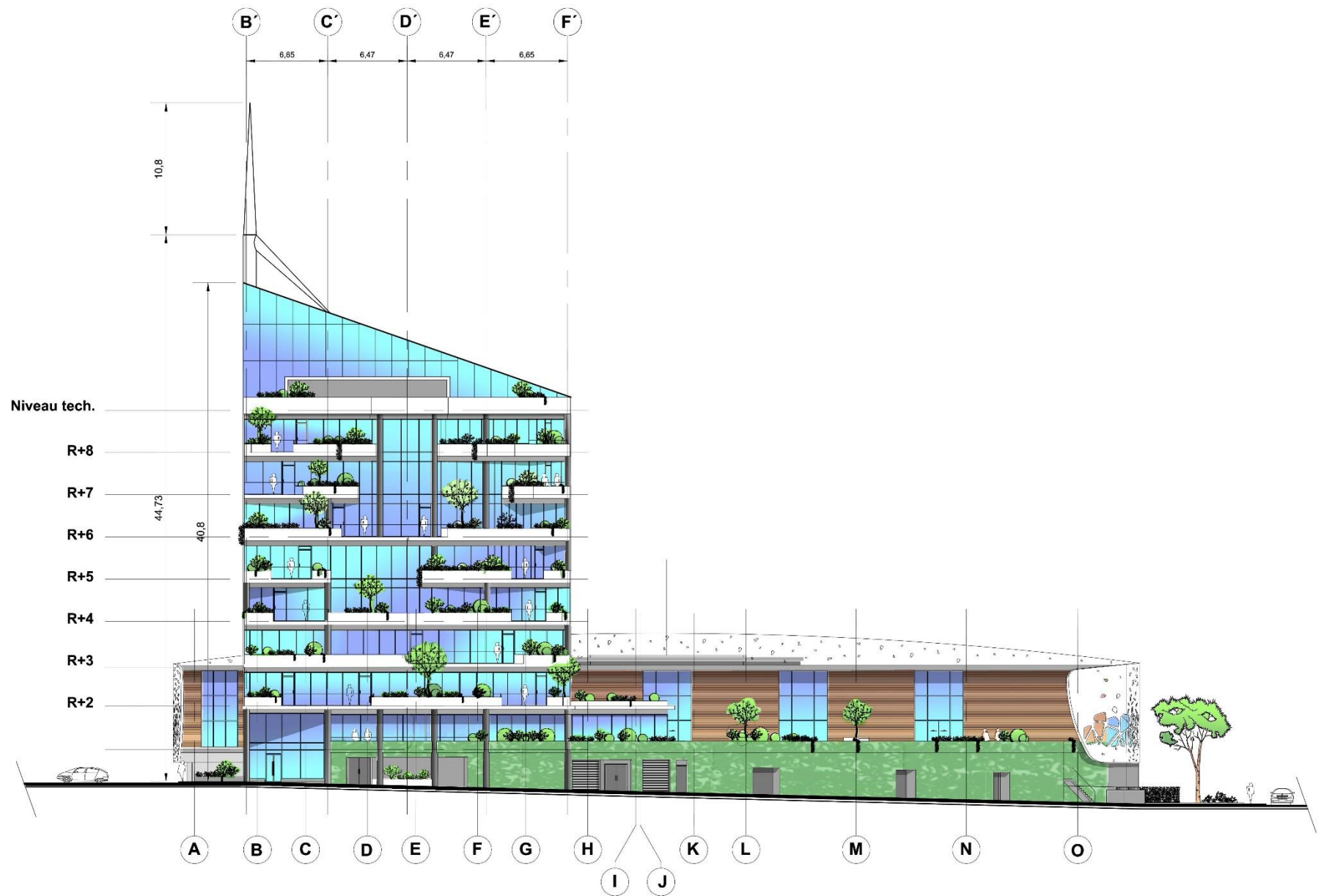
ELÉVATION PROJET FAÇADE NORD :



ELÉVATION FAÇADE SUD :



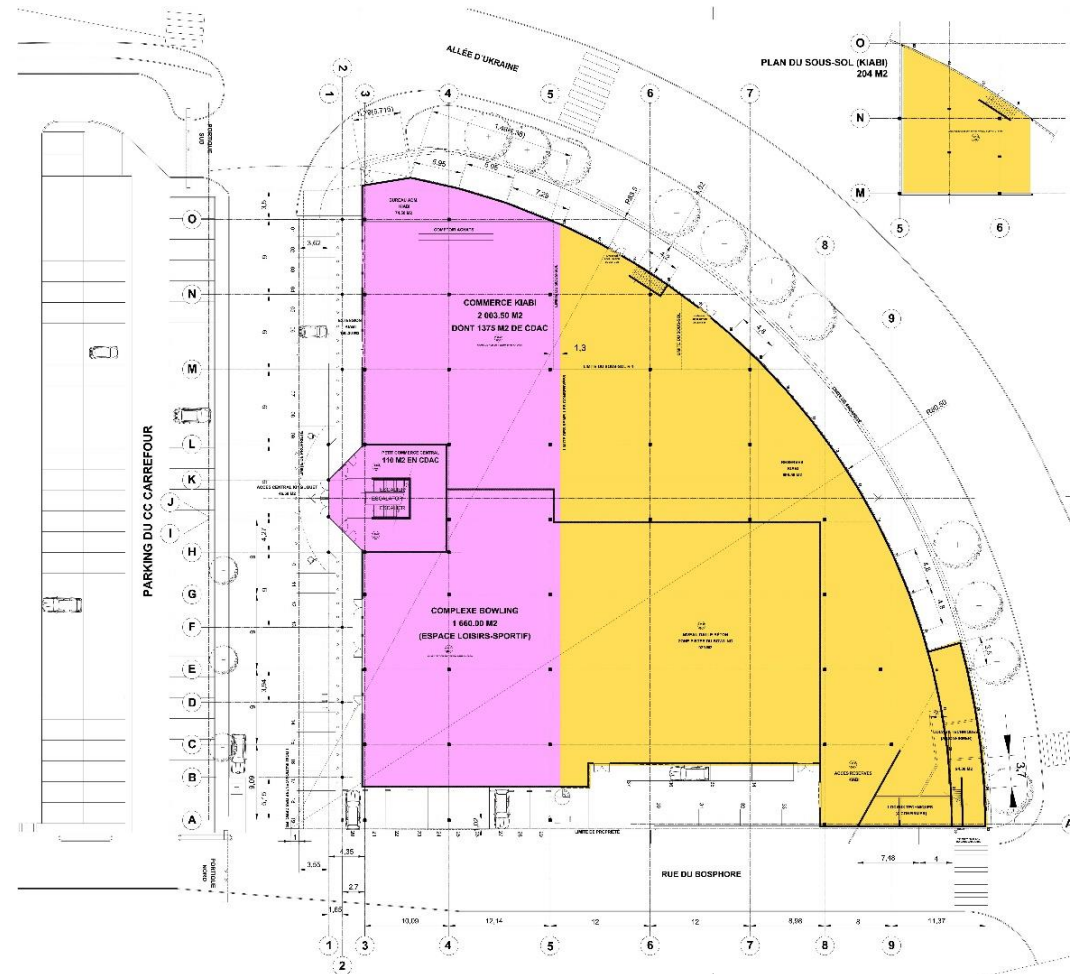
ELÉVATION FAÇADE OUEST :



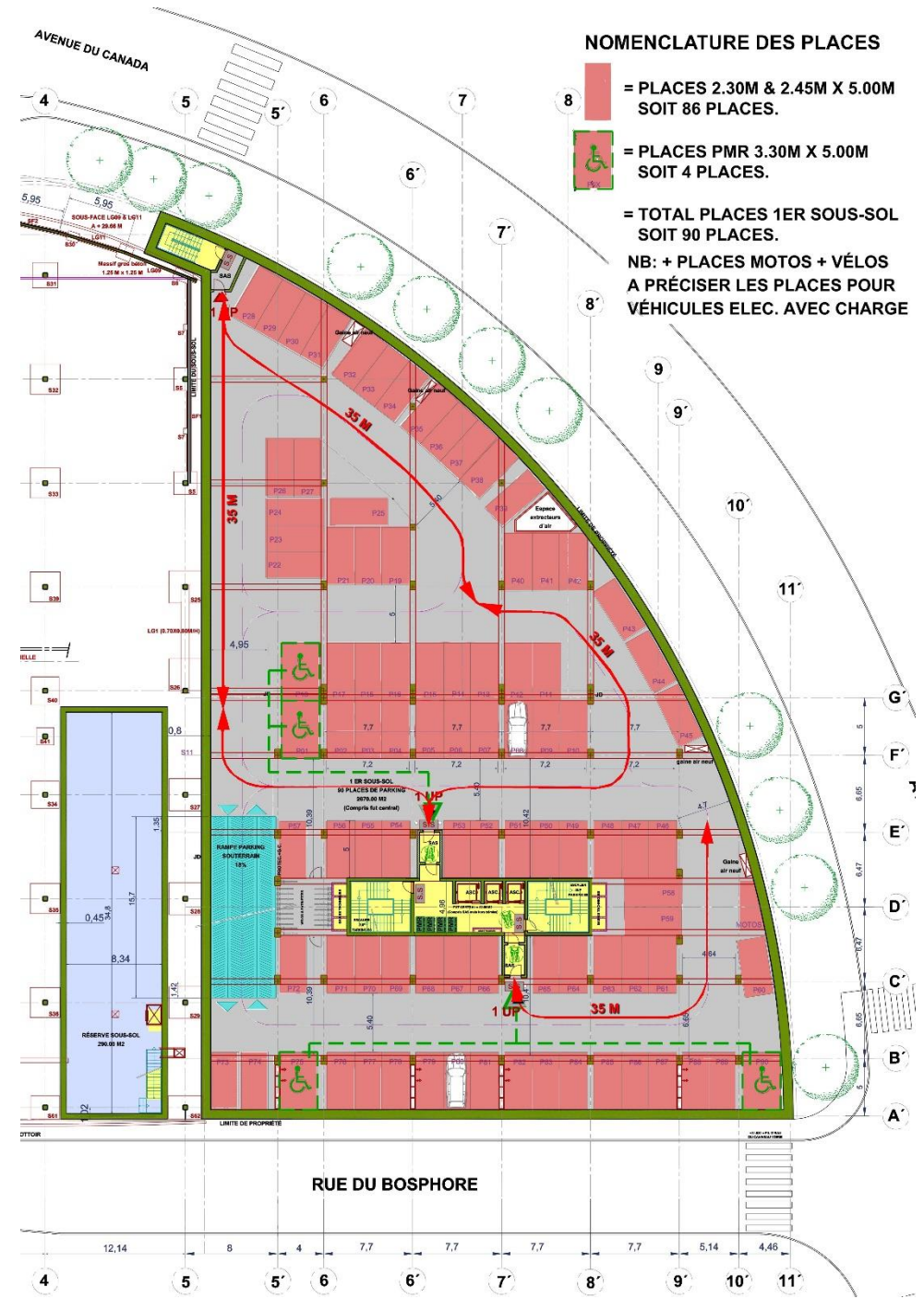
.12. LE STATIONNEMENT VÉHICULES ET VÉLOS

Nous rappelons que dans le cadre des études déjà réalisées la difficulté ou même l'impossibilité de réaliser trois niveaux de sous-sol. Le principe retenu sera la technique des pieux sécants. Nous avons donc pris la décision de prendre toute la surface de la parcelle côté ouest après la trame N°05 pour l'affecter aux parkings souterrains sur deux niveaux :

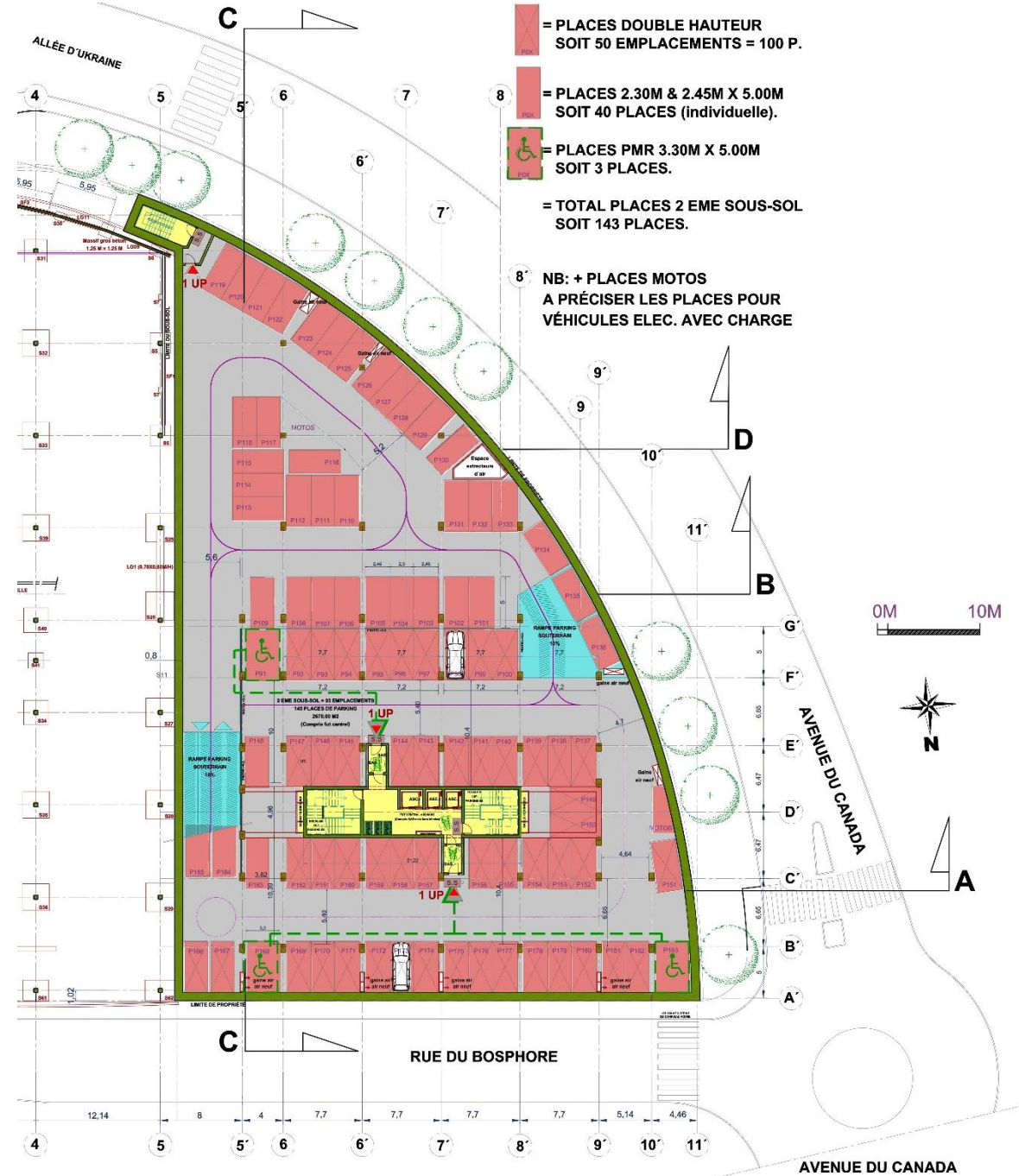
- Surface au sol bâtiment conservé coté est au RDC et au R+1 soit1 738.70 M² (Trame en fuchsia)
- Surface des démolitions prévues concernant le construit au RDC soit :2 311.00 M² (Trame en jaune)
- Surface de la parcelle prise au sol pour les dits parkings souterrains soit : 2 848.40 M²



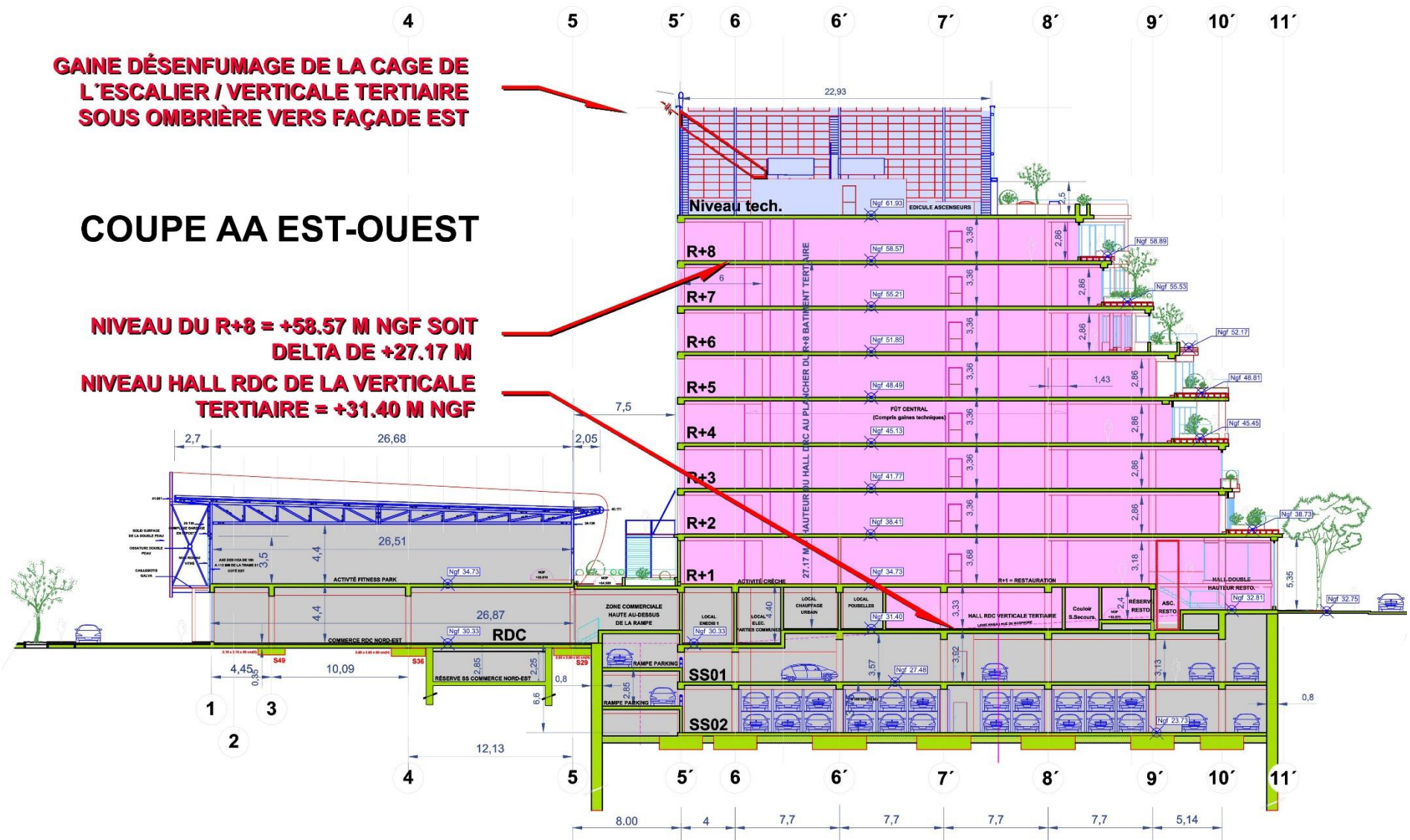
PLAN PROJET DU PREMIER SOUS-SOL PARKING :



PLAN PROJET DU DEUXIÈME SOUS-SOL PARKING :



COUPE AA EST-OUEST MONTRANT LES DEUX NIVEAUX PARKING :



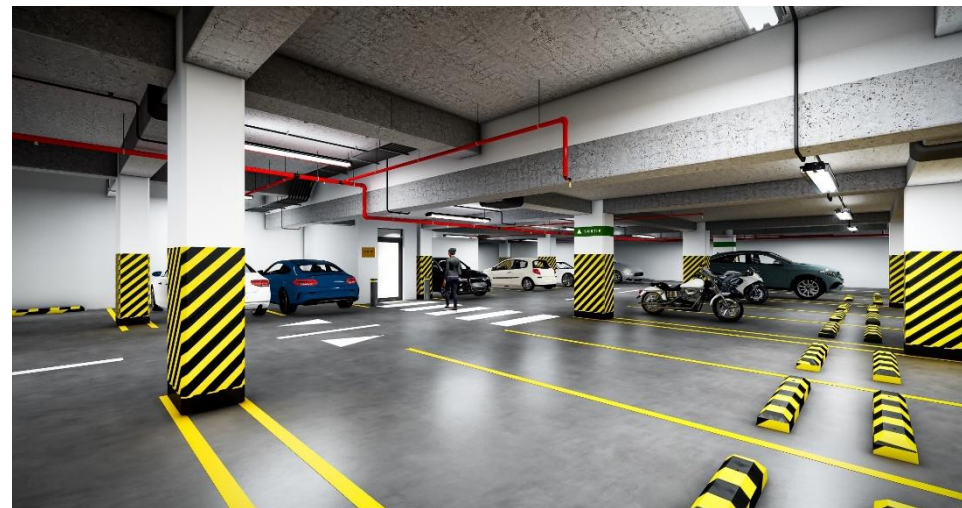
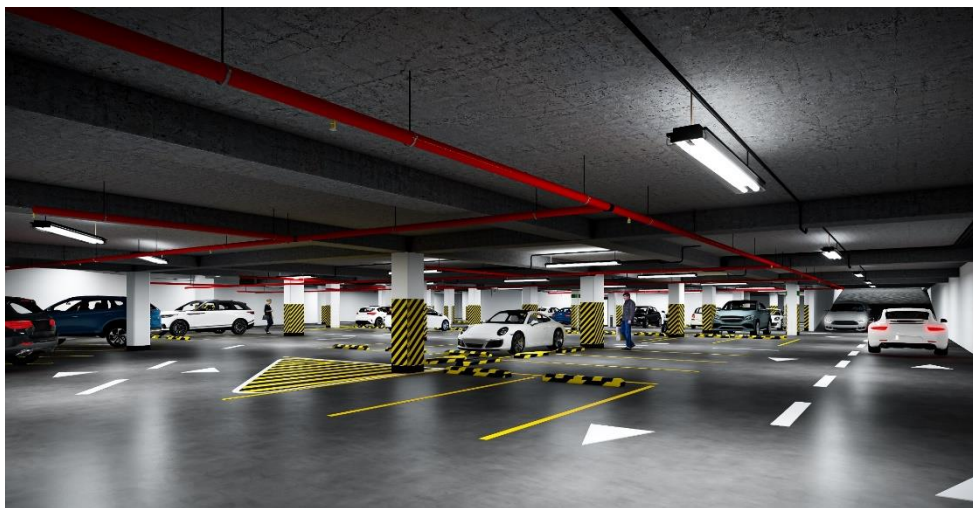
NB : Voir les autres coupes en page 35 à 38 de ce même document.

Pour les places en double hauteur, nous installerons le principe de superposition de véhicules principalement au niveau du deuxième sous-sol en passant sa hauteur inter-planchers de 2.85 M à 3.75 M (Delta de 90 cm). Principe suivant photos annexées ci-dessous (ces dites places seront affectées aux plateaux tertiaires (accès du deuxième sous-sol avec badge type Vigik) :



VUE GÉNÉRALE 3D DU 1^{ER} NIVEAUX DU PARKING SOUTERRAIN :

VUE 3D DU 1^{ER} NIVEAU AVEC UN DES SAS D'ACCÈS PIÉTON :



EN COMPLÉMENT CALCUL DES EMPLACEMENTS VÉLOS :

« Les articles L151-30 à 37 du code de l'urbanisme réglementent le stationnement hors voirie.

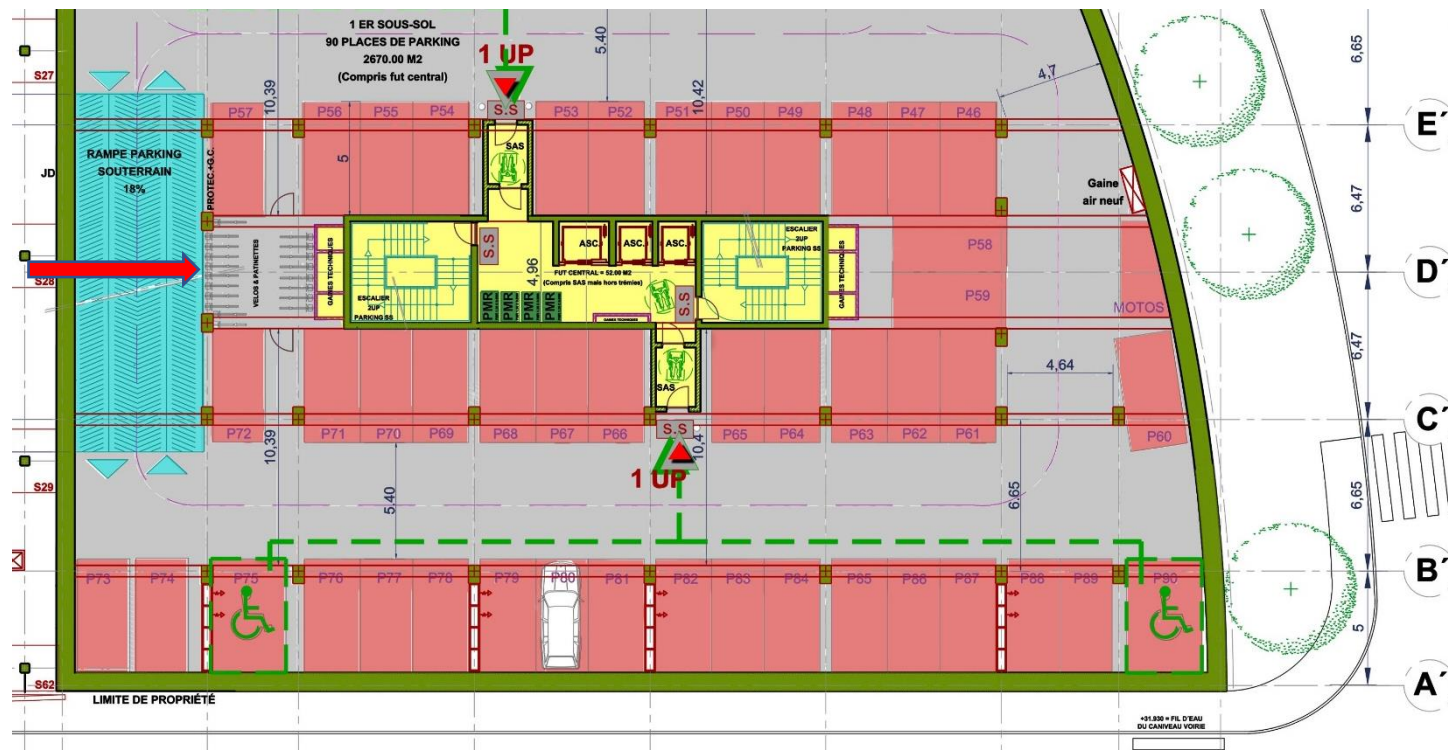
Le CHH impose des obligations en termes de stationnement vélo définies dans l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles 111-14-2 à 111-14-5 pour les bâtiments principalement de bureau soit 1.5% de la surface de plancher créée que nous généralisons pour les commerces et les autres activités du projet. »

Soit surface créée dans le cadre du projet $9\,784.30\text{ M}^2 \times 1.5\% = \mathbf{146.76\text{ M}^2}$ Pour les emplacements des vélos nécessaires :

LE PROJET :

Les 7 emplacements dans le cadre du projet au RDC intégrés sur le terrain de la parcelle totalisent 122.00 M^2 avec en complément 25.00 M^2 inclus au niveau du 1^{er} sous-sol du parking enterré soit un total de $\mathbf{147.00\text{ M}^2}$.

L'aire réservée au R-1 aux vélos et accessible par deux portes grillagées du premier sous-sol du parking sera affectée aux plateaux tertiaires :



.15. VUE 3D PROJET FACADES

VUE 3D FAÇADE EST A PARTIR DU PARKING CARREFOUR DANS L'AXE CENTRAL COTÉ EST :



VUE 3D FAÇADE EST A PARTIR DU PARKING CARREFOUR COTÉ SUD :



VUE 3D ANGLE FAÇADES EST ET NORD :



VUE 3D ANGLE FAÇADES NORD ET OUEST COTÉ PLACE DU CANADA :



VUE 3D FAÇADE NORD ENTRÉE VERTICALE TERTIAIRE :



VUE 3D DÉTAILS ENTRÉE PARKING SOUTERRAIN FAÇADE NORD :



VUE 3D ANGLE FAÇADES OUEST ET SUD A PARTIR DE L'AVENUE DU CANADA :



VUE 3D FAÇADE SUD A PARTIR DE L'AVENUE DU CANADA :



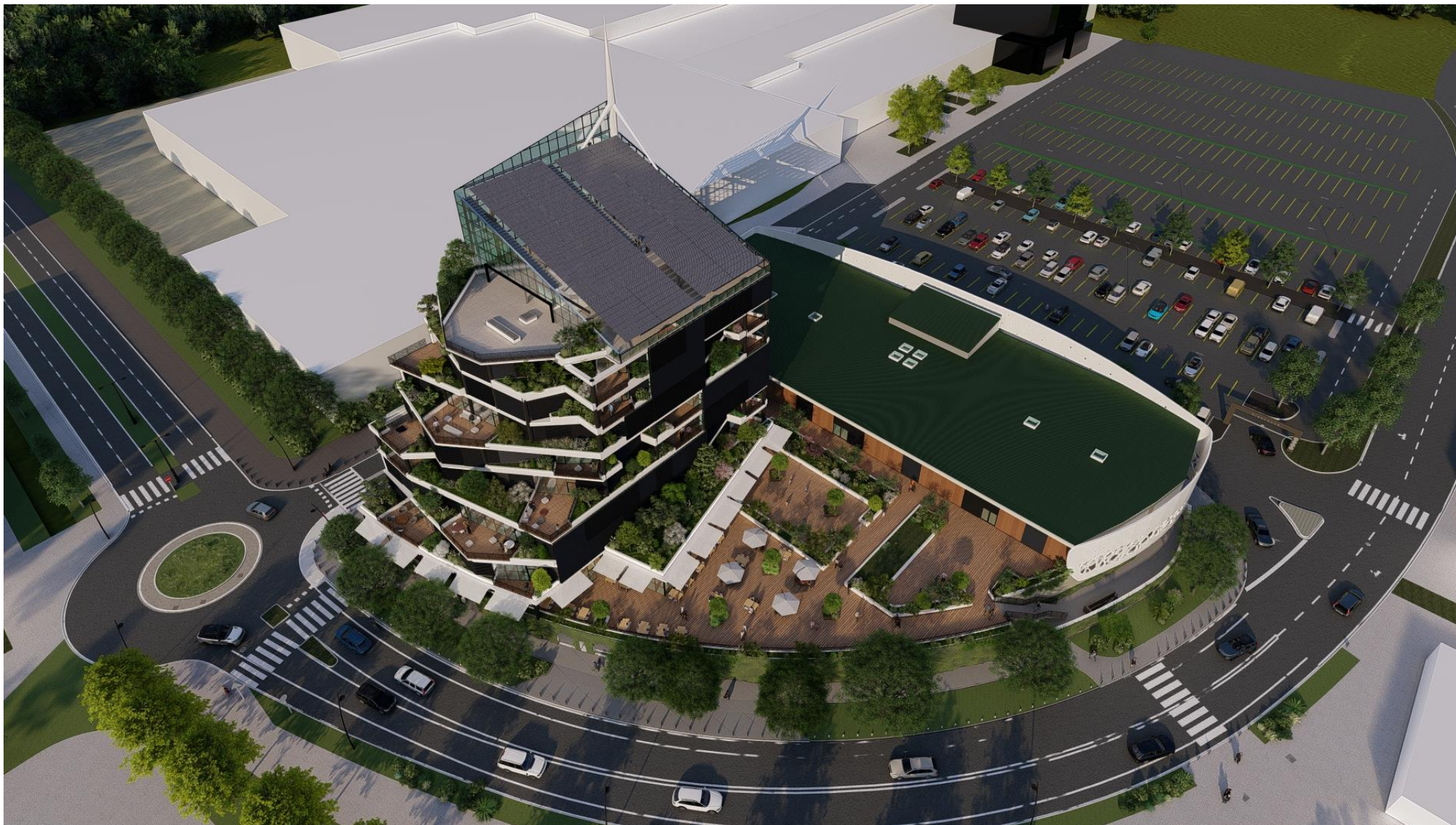
VUE 3D FAÇADE SUD A PARTIR DE LA TERRASSE JARDIN DU R+1 AVEC A DROITE LA FAÇADE DU FITNESS :



VUE PLONGEANTE 3D SUR LES TERRASSES VÉGÉTALISÉES ANGLE FAÇADES SUD ET OUEST :



VUE GÉNÉRALE PLONGEANTE 3D PRISE À PARTIR DU SUD-OUEST :



VUE GÉNÉRALE PLONGEANTE 3D PRISE À PARTIR DU NORD-EST :



PREMIÈRE VUE INTÉRIEURE 3D D'UN DES PLATEAUX TERTIAIRES (COTÉ SUD):



DEUXIÈME VUE INTÉRIÈRE 3D D'UN DES PLATEAUX TERTIAIRES (COTÉ SUD):



VUE INTÉRIÈRE EN PHOTOMONTAGE DU PRINCIPE DOUBLE PEAU POUR LA FAÇADE EST (ESPACE FITNESS R+1 / FITNESS PARK) :



