

mardi 14 mars 2023

aménagement - urbanisme

EuroRennes : l'aménagement du secteur Solférino commence

Dans le cadre du projet EuroRennes, le réaménagement complet du secteur Solférino, entre la gare routière et le pont Saint-Hélier, commence. Des travaux d'ampleur s'y dérouleront du printemps 2023 à la mi-2025 révélant une requalification complète du boulevard et trois nouveaux projets immobiliers.

Rennes Métropole et son aménageur Territoires Publics entament ce printemps des travaux d'ampleur en rive sud du boulevard Solférino et rue Lucien-Decombe. À l'horizon 2026, trois projets architecturaux donneront un nouveau visage à ce boulevard, qui sera requalifié en profondeur pour la mi-2025.

Les trottoirs seront élargis, généreusement végétalisés et feront place à des parcelles desimpermeabilisées et végétalisées. Une centaine d'arbres seront plantés sur les deux rives tout le long de l'axe. Quecrus phellos, Pinus sylvestris, Prunus avium "Plena" et prunus subhirtella côtoieront les noisetiers de Byzance existants.

Des pistes cyclables dédiées, séparées de la route par une bordure en béton chanfreinée, sécuriseront les déplacements doux, à proximité d'une voie où la circulation automobile sera limitée à 30km/h.

Les riverains ont été informés via deux réunions publiques en présence de Daniel Guillotin, élu délégué aux quartiers Thabor, Saint-Hélier, Alphonse-Guérin et Baud-Chardonnet (en mai 2022 et mars 2023) et par une [lettre d'information](#) diffusée début mars à 1 600 exemplaires.



L'aménagement des espaces publics

L'aménagement des espaces publics débute le lundi 13 mars 2023 avec des travaux sur les réseaux : chauffage urbain, électricité, gaz, eaux usées et pluviales. Les aménagements de voirie commencent sur la partie sud du boulevard, du 13 mars 2023

à mars 2024, puis sur la partie nord, d'avril 2024 à mai 2025.

Le sens de circulation est maintenu du pont Saint-Hélier vers la gare routière avec un contre-sens vélo autorisé. Une déviation des bus est prévue via la gare routière. Les taxis sont déviés par l'avenue Janvier et la rue Saint-Hélier. Depuis le boulevard Solférino, toutes les sorties des véhicules des riverains se font vers la gare par l'avenue Louis-Barthou.

Les 3 projets immobiliers

Au sud du boulevard Solférino, trois ensembles immobiliers offriront de nouveaux logements, des commerces et des services de proximité, des bureaux et une école d'enseignement supérieur. Ces programmes répondent à une ambition environnementale et énergétique forte en ciblant un haut niveau de performances énergétiques : mise en place de toiture photovoltaïque, utilisation de matériaux biosourcés, valorisation des eaux pluviales et réflexion sur la ventilation naturelle, mutualisation des services à l'échelle de l'îlot Solférino et plus largement à l'échelle du quartier...

***Le projet dit
"Adim"***



Les travaux de ce programme immobilier débutent en ce mois de mars 2023 pour une livraison prévue début 2025. Ce projet architectural [avait été présenté en septembre 2021](#), à l'issue du concours. Pour rappel : ADIM Ouest, filiale de développement immobilier de VINCI Construction France, Rennes Métropole et Territoires Rennes, avaient retenu le projet architectural de l'agence Parc architectes pour la conception de l'îlot dit "Solférino Ouest".

Répartis sur 9 niveaux (R+8) et une surface de 7 145 m², le programme sera occupé pour moitié par le futur siège régional de la direction déléguée Ouest de VINCI Construction France regroupant ses filiales SOGEA Bretagne BTP, SOGEA Ouest TP, GTM Ouest et ADIM Ouest. 210 m² seront dédiés à des commerces et services et deux niveaux de sous-sol à du stationnement.

Chaque étage du bâtiment dispose d'un balcon filant périphérique, qui permet d'optimiser les apports de lumière naturelle en fonction des saisons aidant ainsi à réguler naturellement la température, tout en fonctionnant aussi comme un filtre acoustique pour réduire l'impact sonore du trafic ferroviaire. Les balcons permettent également d'envisager la réversibilité du bâtiment : réalisé pour accueillir aujourd'hui des bureaux, il pourrait se transformer en logements.

Le programme se caractérise par une attention particulière portée à la performance énergétique : toiture photovoltaïque, ventilation naturelle, dalle active, valorisation des eaux pluviales... et s'inscrit dans le projet de smart grid (réseau de distribution de l'électricité dit "intelligent" qui permet notamment une optimisation des flux électriques produits localement) qui couvrira à terme l'ensemble du secteur Solferino.



Vue depuis le boulevard Solférino © Parc Architectes



Vue depuis les quais de la gare © Parc Architectes

**Le projet dit
"Esma" : école et
résidence
étudiante**



Il s'agit d'un ensemble de trois bâtiments situés boulevard Solférino, à proximité du pont Saint-Hélier. Le projet a été dessiné par les architectes Philippe Gazeau, Louis Paillard et Philippe Dubus. Il est porté par le groupe Icônes – écoles créatives. Le programme comprend :

- Une école supérieure des métiers artistiques, l'Esma, comprenant un auditorium, un studio, des ateliers et un espace de coworking. Présente à Montpellier, Lyon, Toulouse, Nantes, Bordeaux et Montréal, l'Esma a déjà ouvert un campus à Rennes, à Baud-Charдонnet, partagé avec l'Iffdec (école de design). Elle y propose des formations en cinéma d'animation 3D et effets visuels, au Jeu Vidéo, et une classe préparatoire en dessin et en arts appliqués.

- Une résidence en "coliving" de 24 logements (habitat partagé composé d'espaces privatifs, d'espaces partagés et de services mutualisés – salle de sport et espaces communs).
- Une résidence étudiante de 290 logements offrant des espaces extérieurs partagés et des espaces communs de vie : une rue intérieure, des jardins partagés, dont l'un sera en toiture.

Les bâtiments s'élèveront de 8 à 13 étages (8 et 9 pour les deux bâtiments de l'Esmat et 13 étages pour la résidence étudiante). Le programme fera la jonction entre la rue Lucien-Decombe et la rue Saint-Hélier par une rue intérieure, qui permettra de rattraper la différence de niveaux entre les deux rues.

Un îlot bas carbone

Cet îlot se caractérise par une forte exigence en terme de performances énergétiques. Elle s'illustre par une réflexion poussée sur le bioclimatisme : prise en compte des caractéristiques du site et de sa localisation pour améliorer le confort et l'efficacité énergétique des bâtiments (compacité de la résidence étudiante, parcelle dégagée, inertie moyenne à lourde des bâtiments, optimisation des surfaces vitrées...). L'enveloppe thermique prévoit une forte étanchéité à l'air des bâtiments, du triple vitrage en façade sud, des protections solaires extérieures fixes et mobiles... pour atteindre un niveau de performance d'isolation thermique dite passive. Il est également prévu le raccordement au réseau de chauffage urbain de Rennes-Sud, faiblement carboné, une boucle d'eau privée pour tirer parti de la mixité d'usage de l'opération, la généralisation de la ventilation double flux, l'utilisation de l'énergie photovoltaïque ...

Certains éléments de structure seront biosourcés : mise en œuvre de bois sur certains lots architecturaux et aménagements extérieurs, bardage bois sur l'isolation extérieure, planchers intérieurs et platelages extérieurs, dalles mixtes bois – béton... Le projet tend vers le label RE2020 qui marque une nouvelle étape vers une réglementation thermique et environnementale plus ambitieuse.

Le permis de construire devrait être déposé en avril 2023. Le démarrage des travaux est prévu au second semestre 2023 pour une livraison prévisionnelle fin 2025.





***Le lot central,
programme
mixte de
logements et de
bureaux***



Le lot central, pour lequel un concours est actuellement lancé, est composé de trois bâtiments différents offrant une perméabilité visuelle et de larges espaces végétalisés.

Le programme comprend 150 logements, dont 28% de logements locatifs sociaux et 28% de logements en accession sociale. Il intègre 7 000 m² de bureaux, des commerces et des services. 150 places de stationnement sont prévues en souterrain sur un seul niveau. Les bâtiments feront de 8 à 10 étages (8 pour le bâtiment de bureaux à l'ouest et 10 pour chacun des deux bâtiments à l'est).

Le projet est porté par le groupement Cogedim / Legendre / Keredes. 4 équipes d'architectes sont en compétition pour un concours dont le lauréat sera désigné en avril 2023. Il s'agit de : Nicolas Laisné et MEP ; Marin Troitin et Anthracite ; Nicolas Hugoo et Kraft ; Brenac & Gonzales et Line Up.

Le permis de construire devrait être déposé fin 2023 pour une livraison envisagée à l'horizon 2026.

À propos d'EuroRennes

Le quartier d'EuroRennes se déploie progressivement autour de la nouvelle gare, inaugurée en 2019.

Ce programme d'investissement exceptionnel crée un ensemble urbain plus lisible pour les habitants et dessine un nouveau quartier, en étirant le centre-ville vers le sud. Composé d'immeubles de logements de tous types et de bureaux, d'équipements et d'espaces publics de dimensions et d'allures diverses, EuroRennes dessine une

nouvelle silhouette urbaine en faisant le pari de la densité et de la hauteur.

Le projet urbain EuroRennes - piloté dans le cadre d'une Zone d'aménagement concertée (Zac) - s'étend sur 58 hectares et se compose de 15 secteurs (du secteur Louis-Armand et pont Saint-Hélier à l'est jusqu'à Reservoir à l'ouest et de Colombier au nord à la résidence hôtelière du rail au sud), aménagés progressivement depuis 2013.

Au sud du centre historique, de nombreux secteurs et grands équipements sont désormais reliés : le Colombier, l'esplanade Charles-de-Gaulle avec la médiathèque des Champs-Libres, le Musée de Bretagne, la salle de spectacles du Liberté et les cinémas Gaumont, mais aussi le quartier Saint-Hélier avec le Théâtre Nationale de Bretagne et bien sûr le quartier de la Gare.

Le quartier EuroRennes a déjà vu la livraison de plusieurs projets structurants : la mise en service de la ligne à grande vitesse (2017), le pôle d'échanges multimodal de la gare de Rennes (2019), la seconde ligne de métro (2022).

Rennes, Rennes Métropole et leur aménageur, Territoires Publics, ont fait appel aux urbanistes FGP (Gazeau et Paillard) et l'agence Ter (paysagistes).

Service de Presse Rennes
Ville et Métropole

Tél. 02 23 62 22 34
Espace Presse

