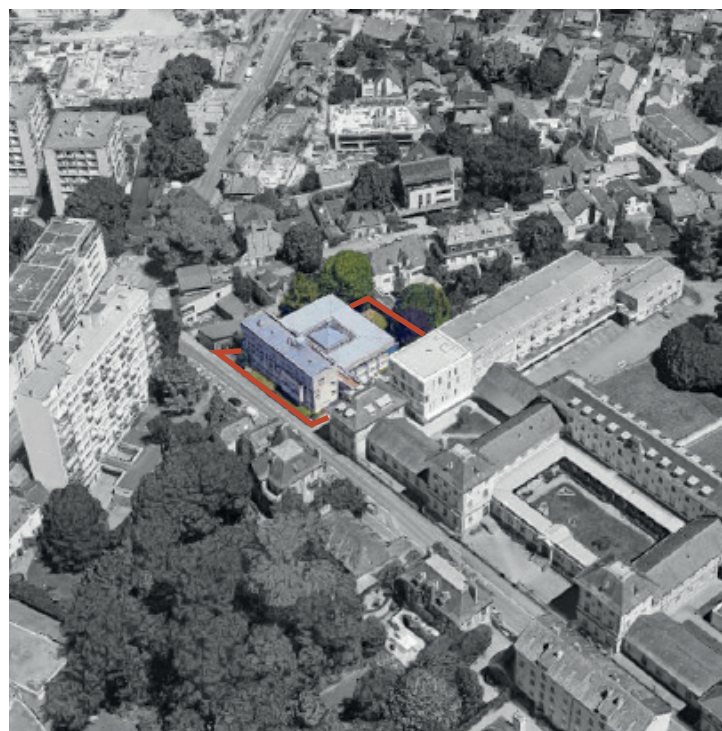




ETUDE DE FAISABILITE | CROUS Rennes

Par CHOUZENOUX ARCHITECTURE

19 Décembre 2022



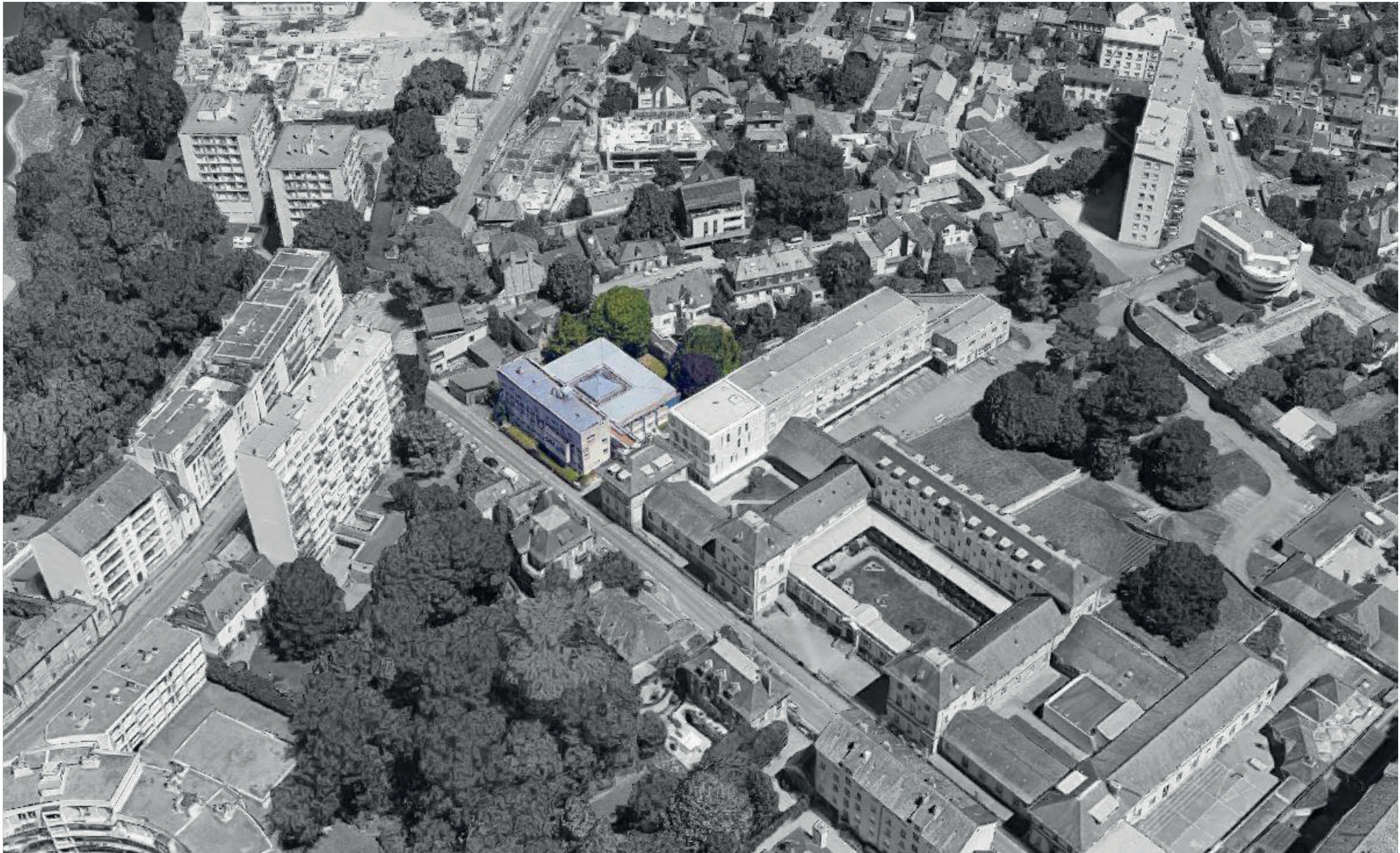
BOULEVARD DE LA DUCHESSE ANNE





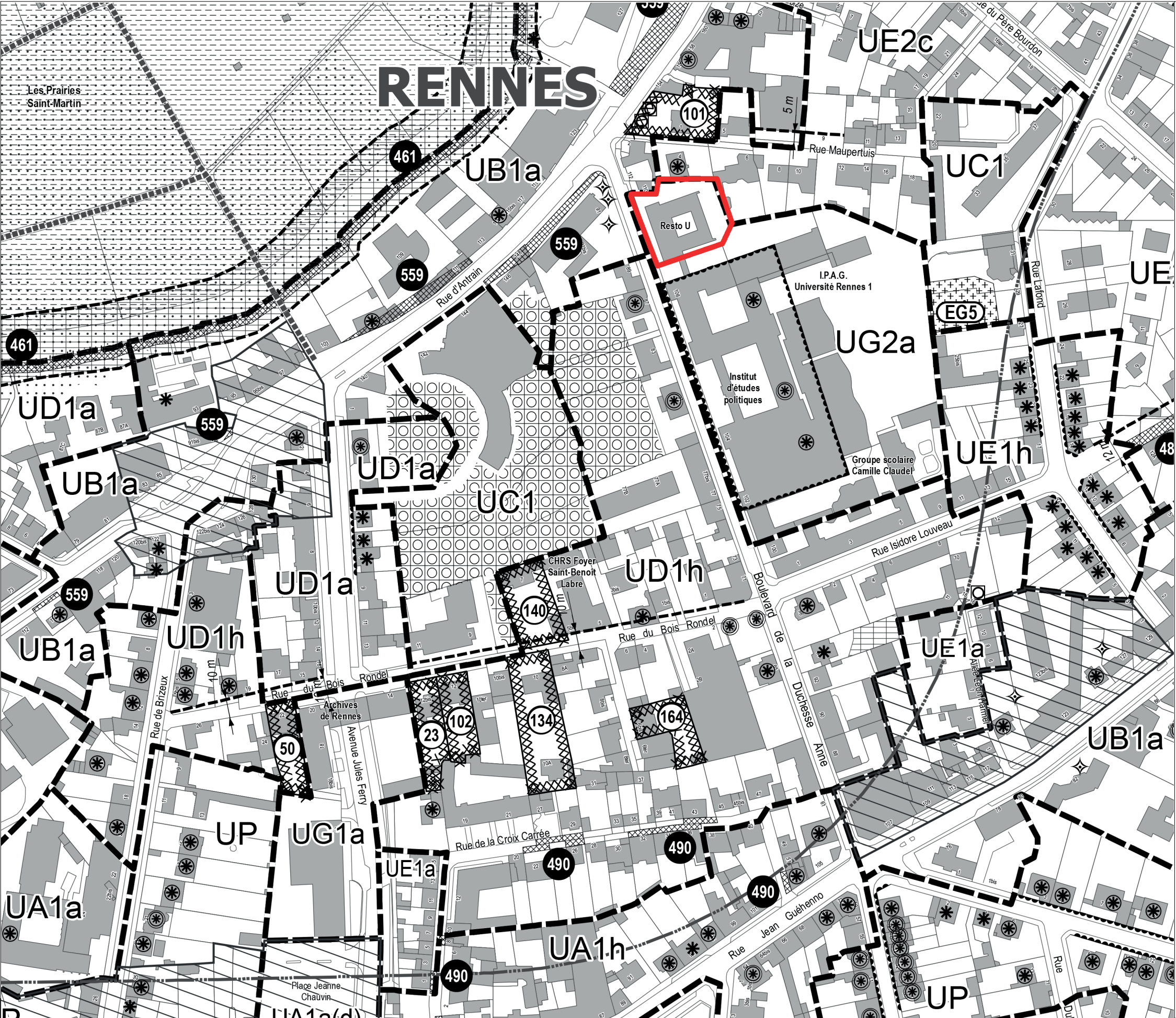
Vues depuis le Boulevard de la Duchesse Anne



Vues du bâti existant

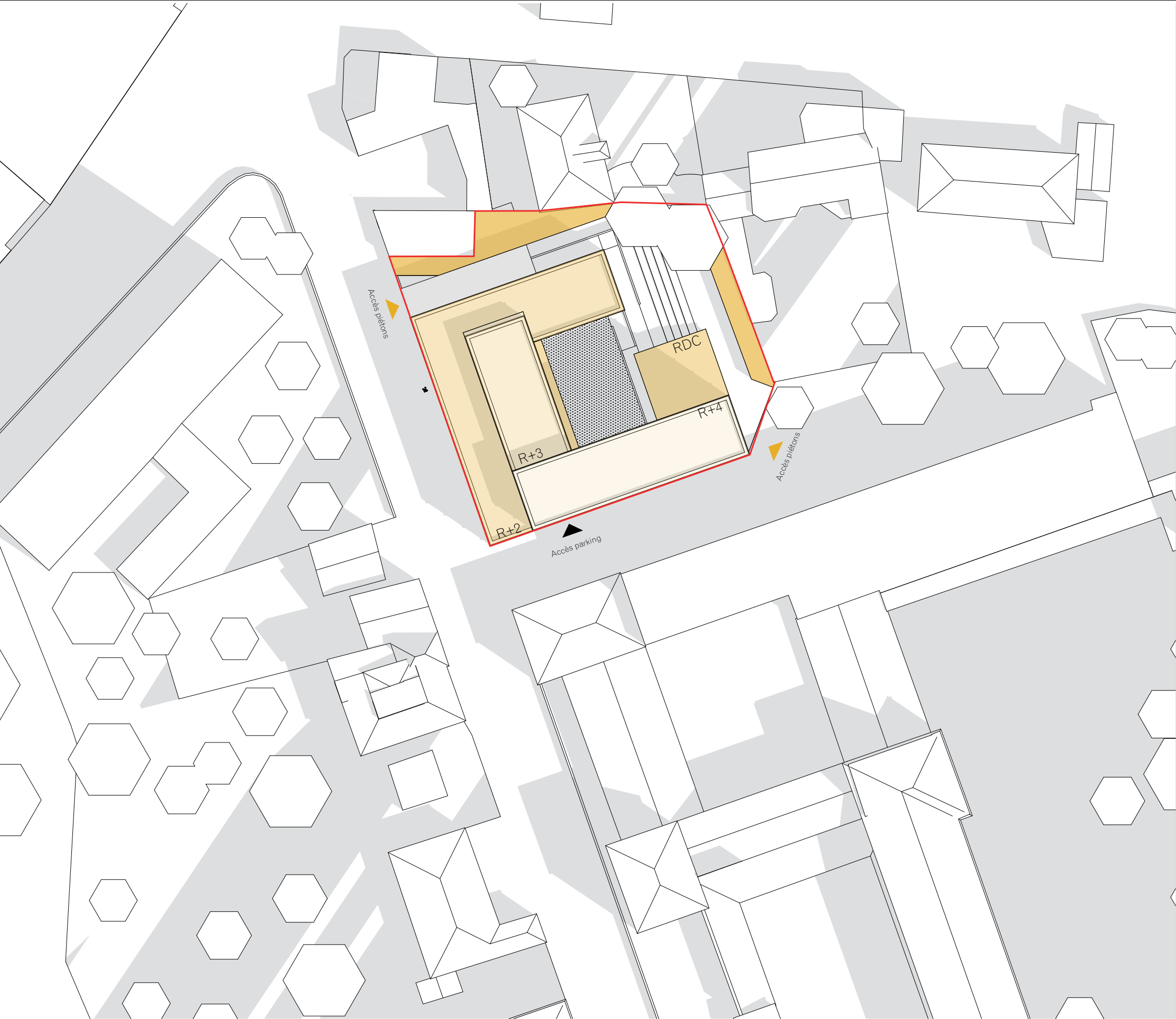


FAISA		Vue de l'existant	CROUS Boulevard de la Duchesse Anne		 CHOUZENOUX ARCHITECTURE
10/11/2022			110 Boulevard de la Duchesse Anne RENNES 35000		



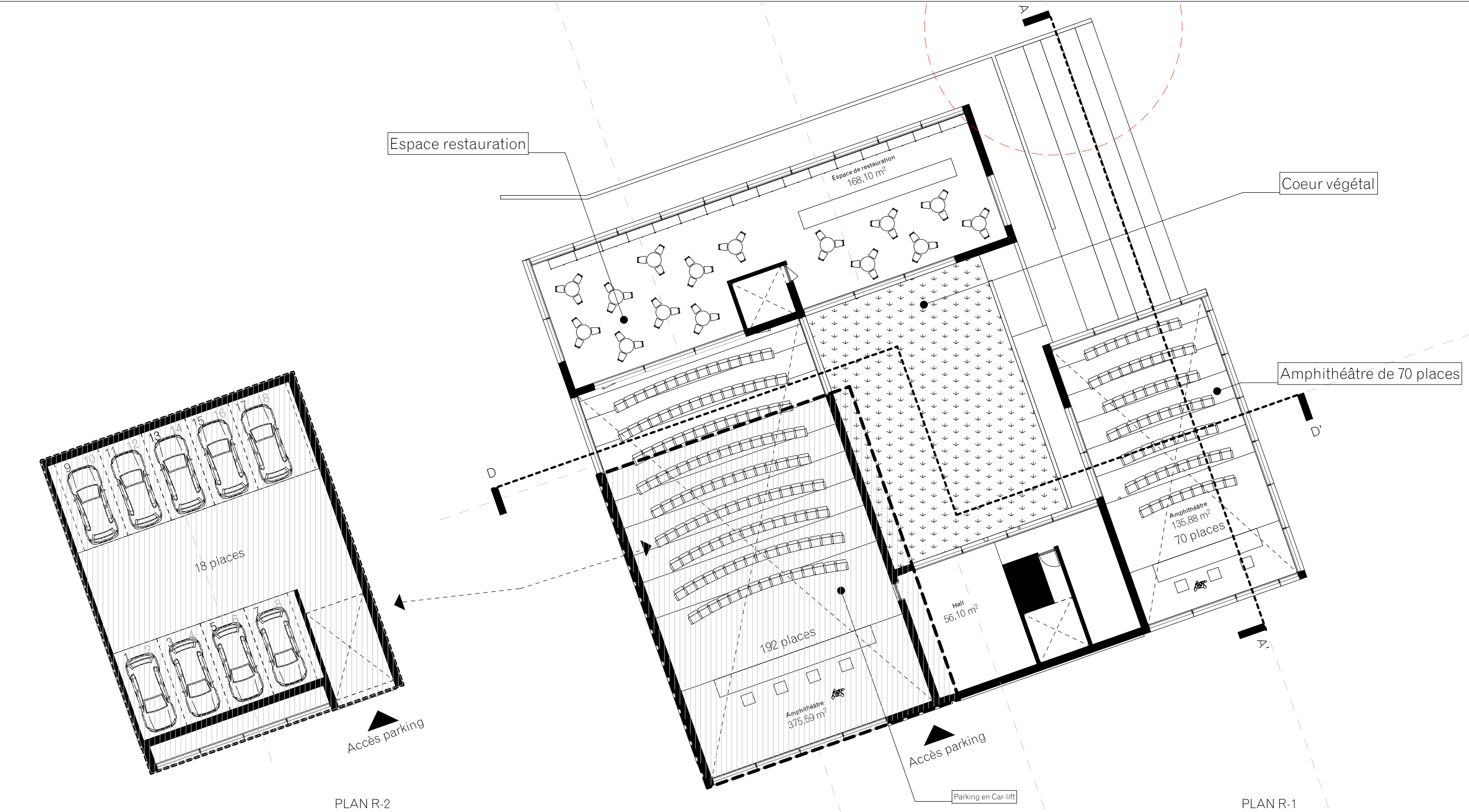
Règlement littéral (modification 1) mai 2022
du PLUI de Rennes



- Zone : UG2A
- Constructions voisines classées au titre de patrimoine remarquable : Science Po, maison rue Maupertuis (ABF)
- Stationnement automobile : 1 place pour 6 unités d'habitation créées : minimum 17 pour 99 logements
- Stationnement vélo : hypothèse d'1 emplacement par unité d'habitation créée : 99 emplacements vélos
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public : les constructions s'implantent librement
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : recul de 4 m sauf ci elles s'adossent à une construction implantée en limite séparative sur le terrain voisin sans dépasser le gabarit existant
- Hauteur | Gabarit sur voie: gabarit défini par un plan incliné à 45° positionné à 1m au dessus du niveau du trottoir pour les voies d'une emprise inférieure ou égale à 11m
- Hauteur| Gabarit en limite d'une autre zone U : gabarit défini par un plan incliné à 45° positionné à 3,5m par rapport à la limite séparative
- Pleine terre| Végétalisation : 1 arbre planté tous les 200 m² de pleine terre développée



INTENTIONS :

- ▣ Apporter de la hauteur au Sud
- ▣ Créer un front bâti continu sur rue
- ▣ Préserver un espace libre au Nord-Est, à proximité des arbres existants et du voisinage
- ▣ Développer le RDC à 1,50m par rapport au niveau de la rue pour préserver l'intimité des logements.
- ▣ Orienter la volumétrie autour d'une cour centrale sur laquelle donnent les espaces communs
- ▣ Orienter les logements au Sud, à l'Est et à l'Ouest
- ▣ Générer les parkings auto et vélo au Niveau 0 du projet, semi-enterré



Niv.		R-3		R-1	R-1	R-1				
Programmes				Amphithéâtre 192 pl.	Amphithéâtre 70 pl.	Espace restauration			Hall	
SU				375,59	375,59 m²	135,88			168,10	56,10
FAISA	1:200	<div>N</div> <div></div>	PLAN R-1				CROUS Boulevard de la Duchesse Anne			<div>CHZX</div> <div>CHOUZENOUX ARCHITECTURE</div>
							110 Boulevard de la Duchesse Anne RENNES 35000			
10/11/2022										

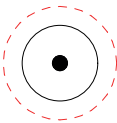


EN CHIFFRES :

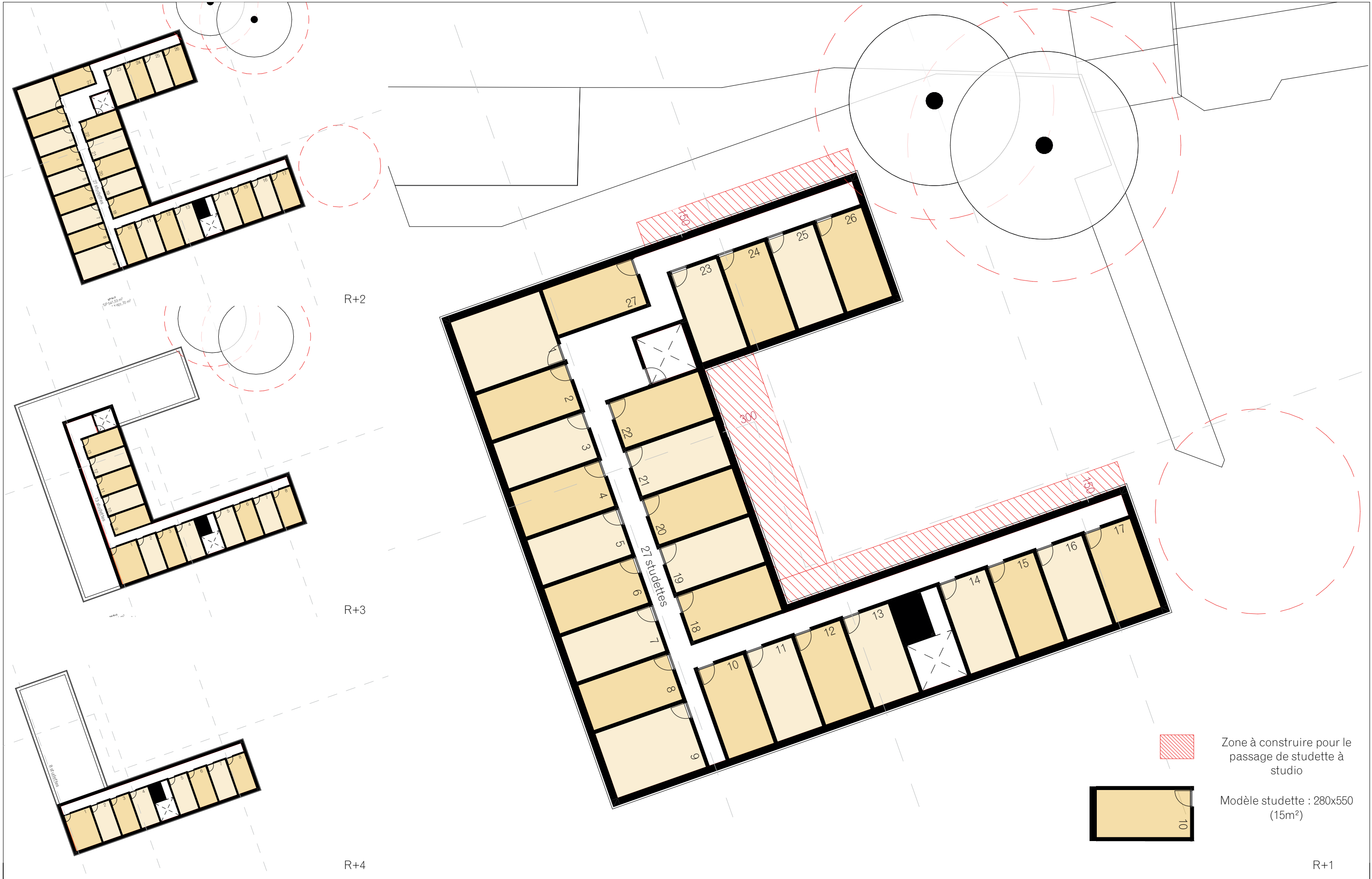
Nombre de chambres développées :

- RDC : 25
- R+1 : 27
- R+2 : 27
- R+3 : 13
- R+4 : 8

Total = **100 studettes de 15 m²**
ou 80 studios
SP : 2050 m²
SU : 735 m² d'espaces communs
(hall, espace restauratio, amphithéâtres)

 Arbre existant (circonférence potentiellement inconstructible)

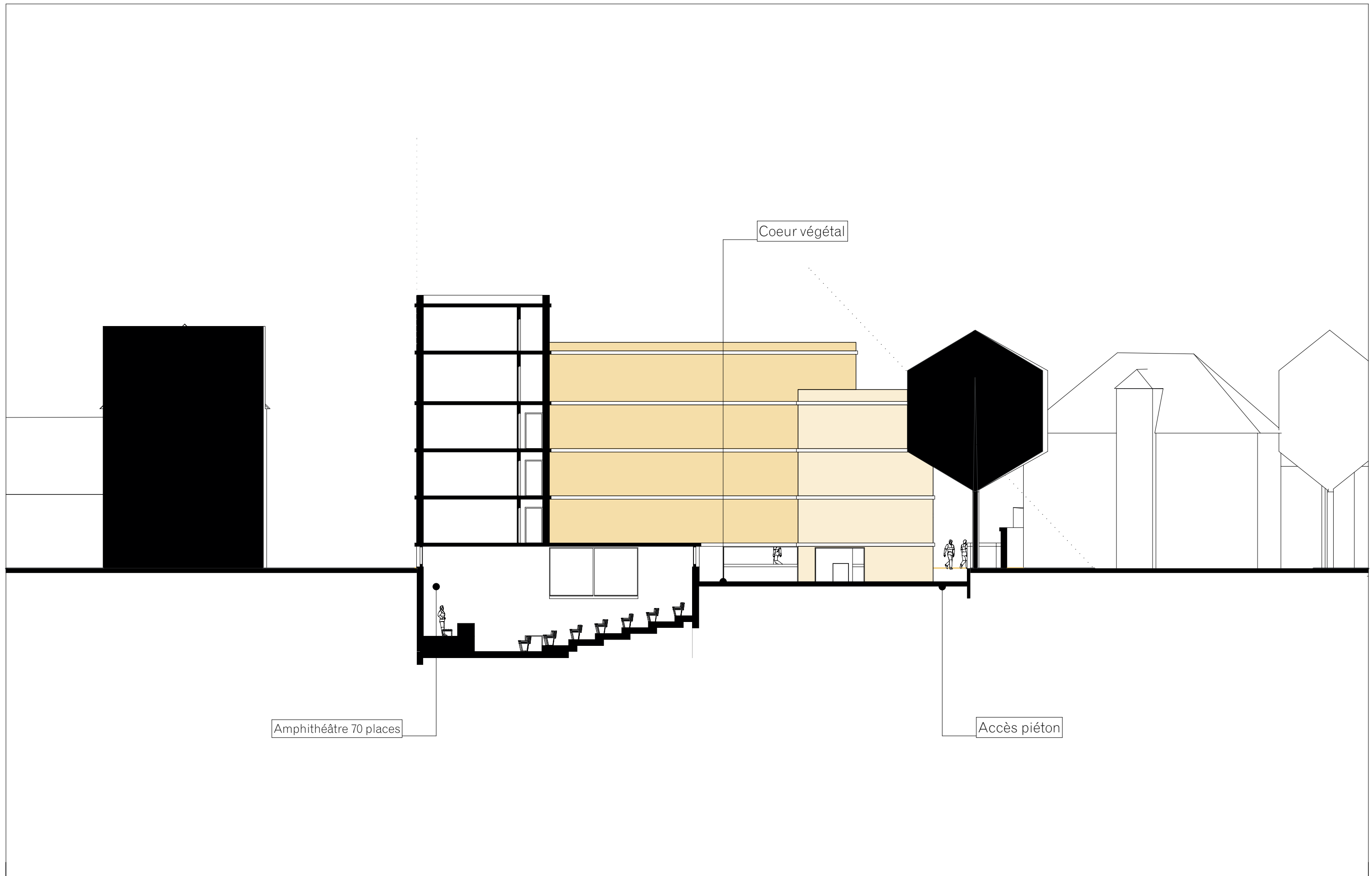
CHOUZENOUX ARCHITECTURE	Bilan surfaces de plancher et surface taxable					NOM PROJET
Type de SP	SP PC	SP PC	SP PC	SP PC	SP PC	
Niveau	RDC	R+1	R+2	R+3	R+4	
SP PC (lire le total du type "SP")	541,53	541,53	541,53	280,91	176,04	2 081,54 m²

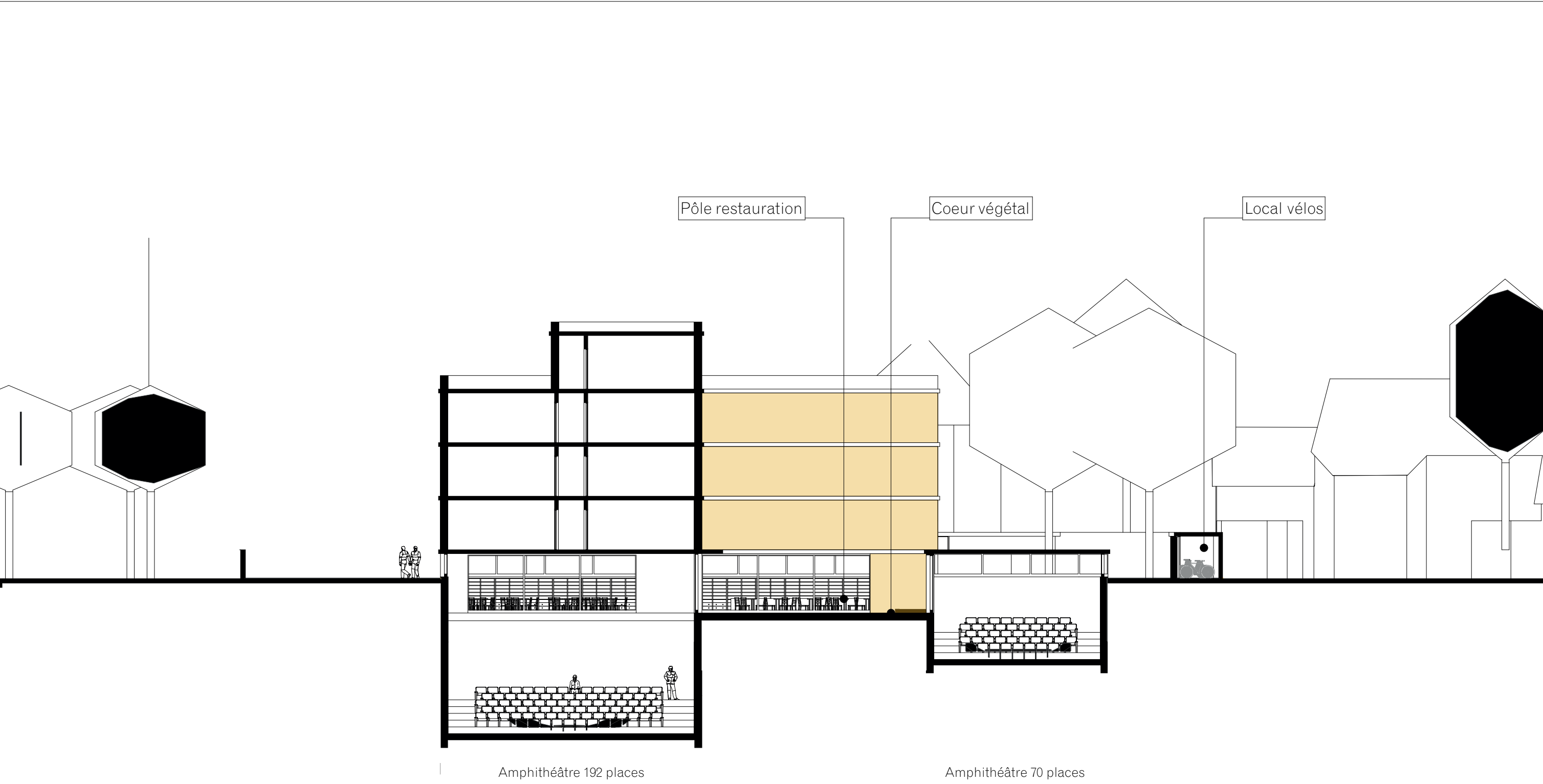


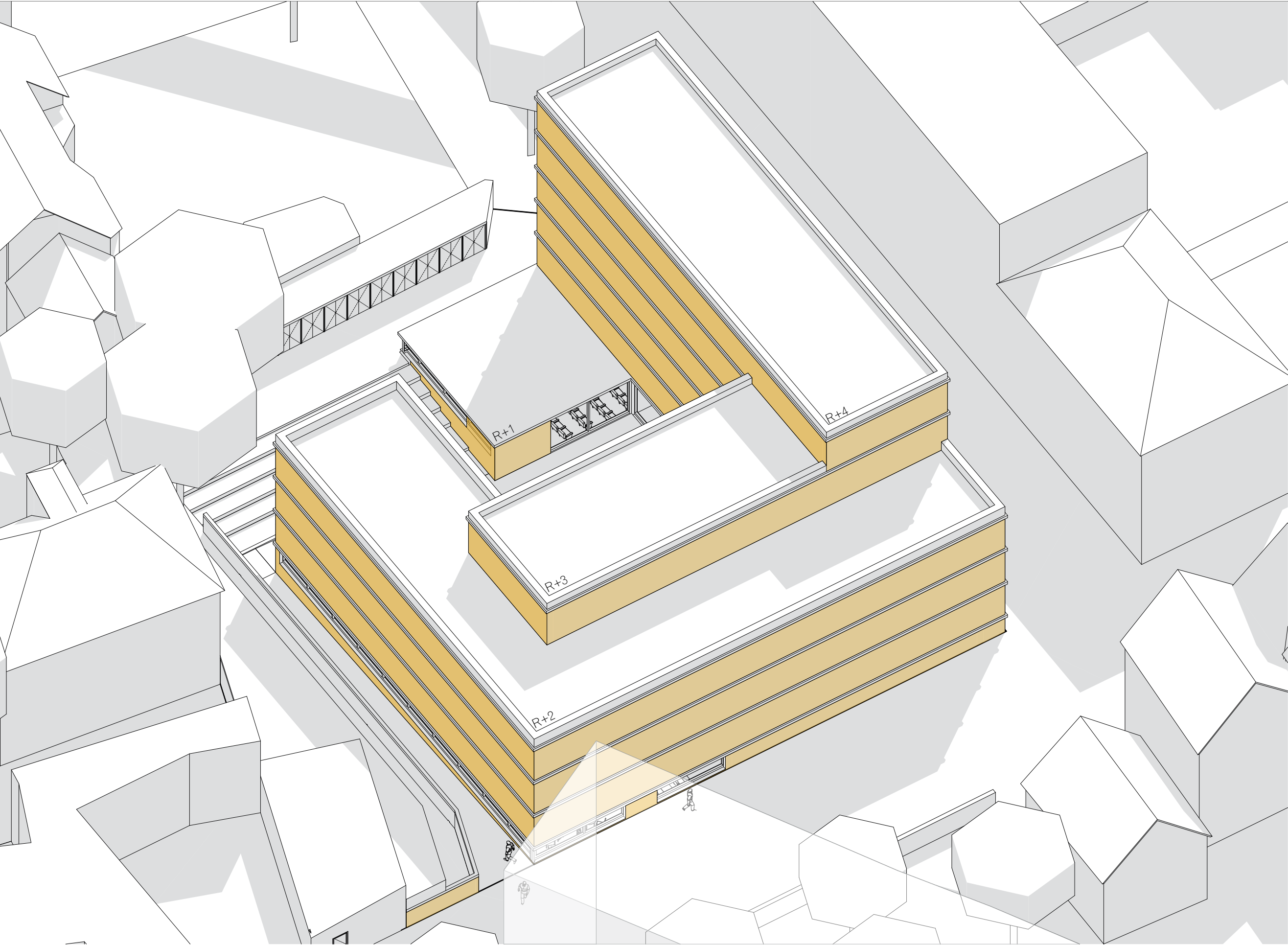
Zone à construire pour le passage de studette à studio



Modèle studette : 280x550 (15m²)



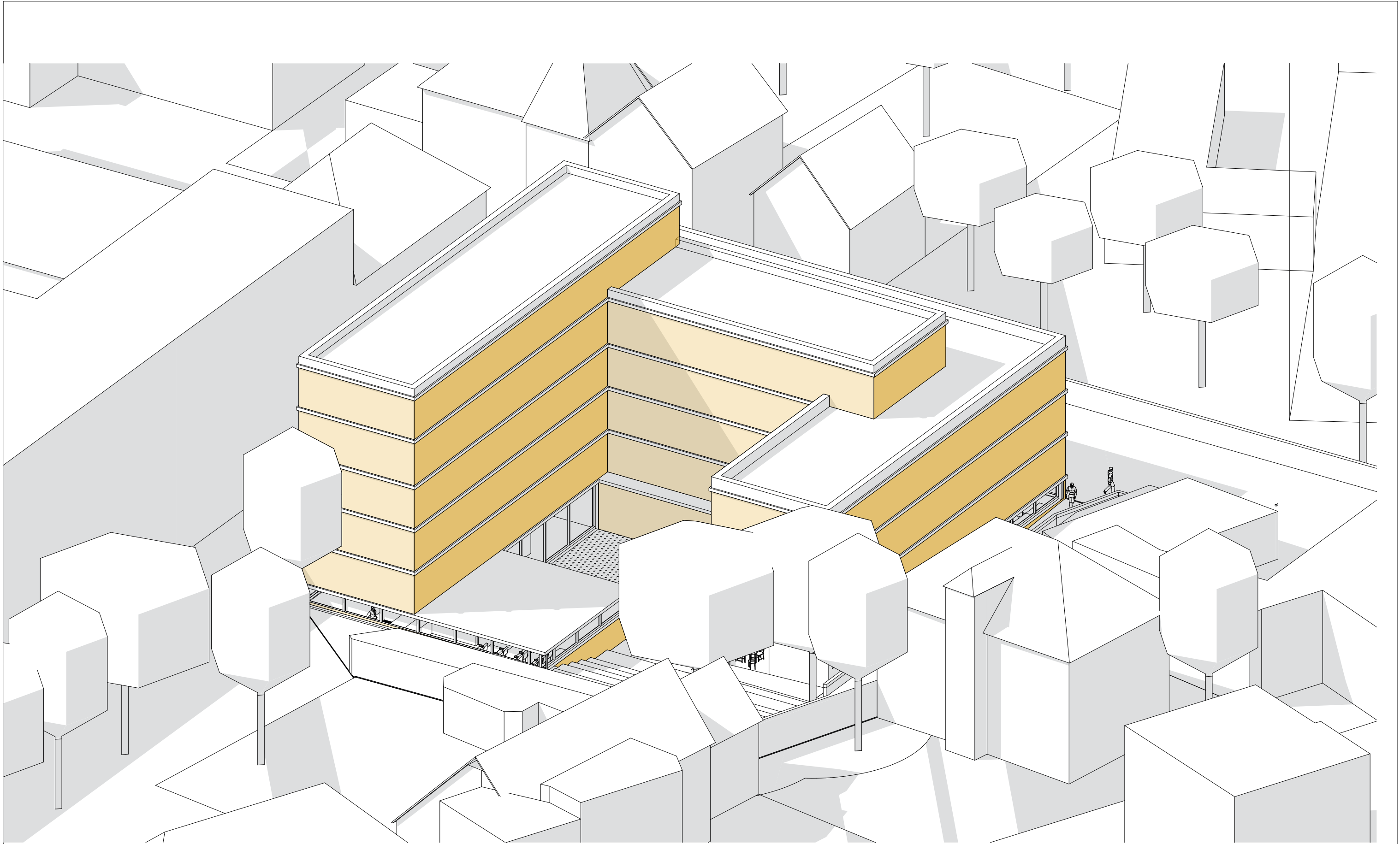


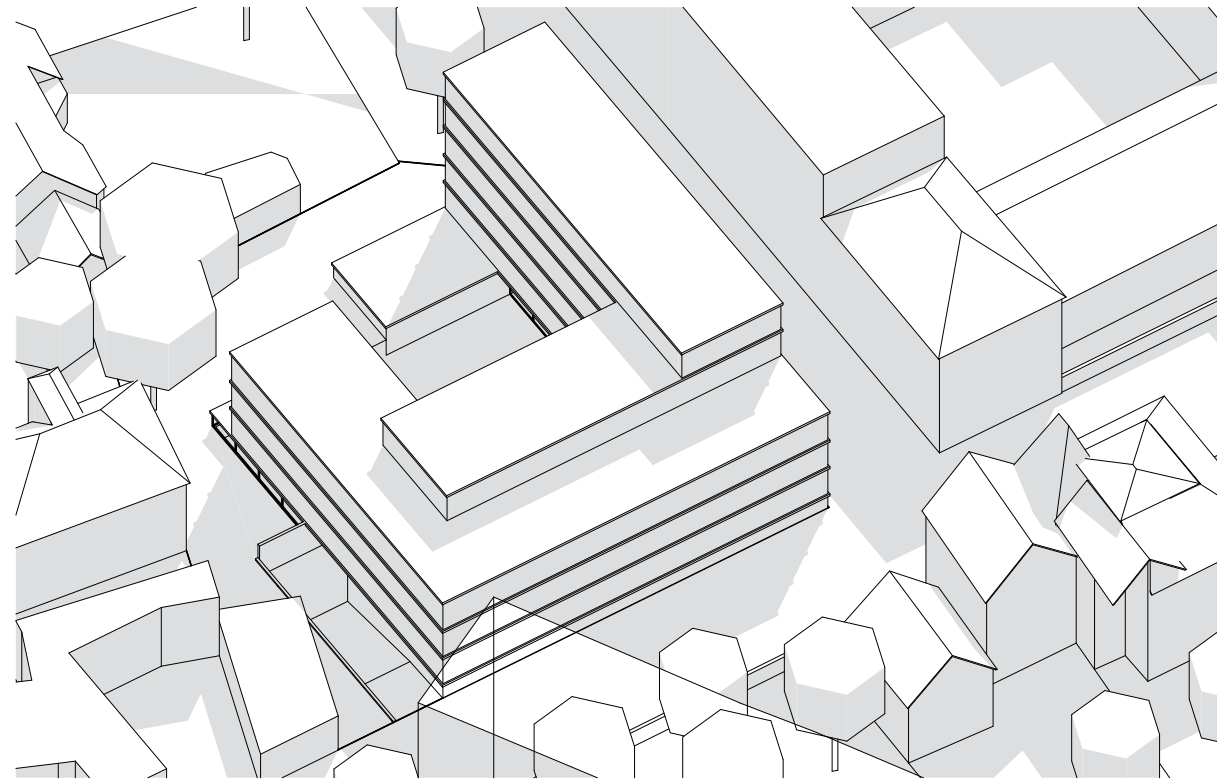


Intentions :

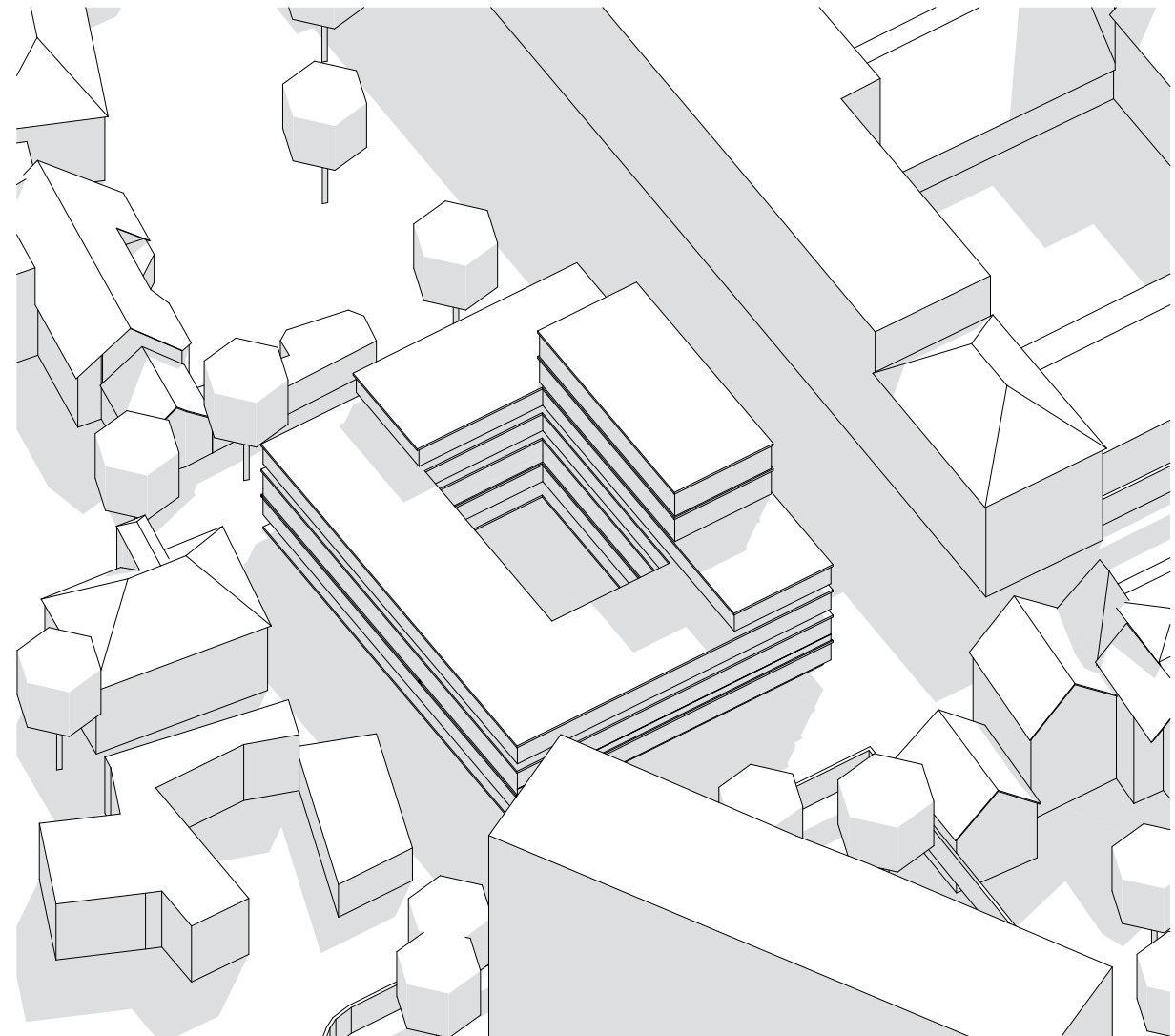
- Apporter de la hauteur au Sud
- Créer un front bâti continu sur rue
- Préserver un espace libre à l'Est
- Développer le RDC à 1,50m par rapport au niveau de la rue.
- Orienter la volumétrie autour d'une cour centrale sur laquelle donnent les espaces communs
- Orienter les logements au Sud, à l'Est et à l'Ouest
- Générer les parkings auto et vélo au Niveau 0 du projet, semi-enterré

Gabarits issus du
PLU (réglementation
des hauteurs) : pans
à 45°

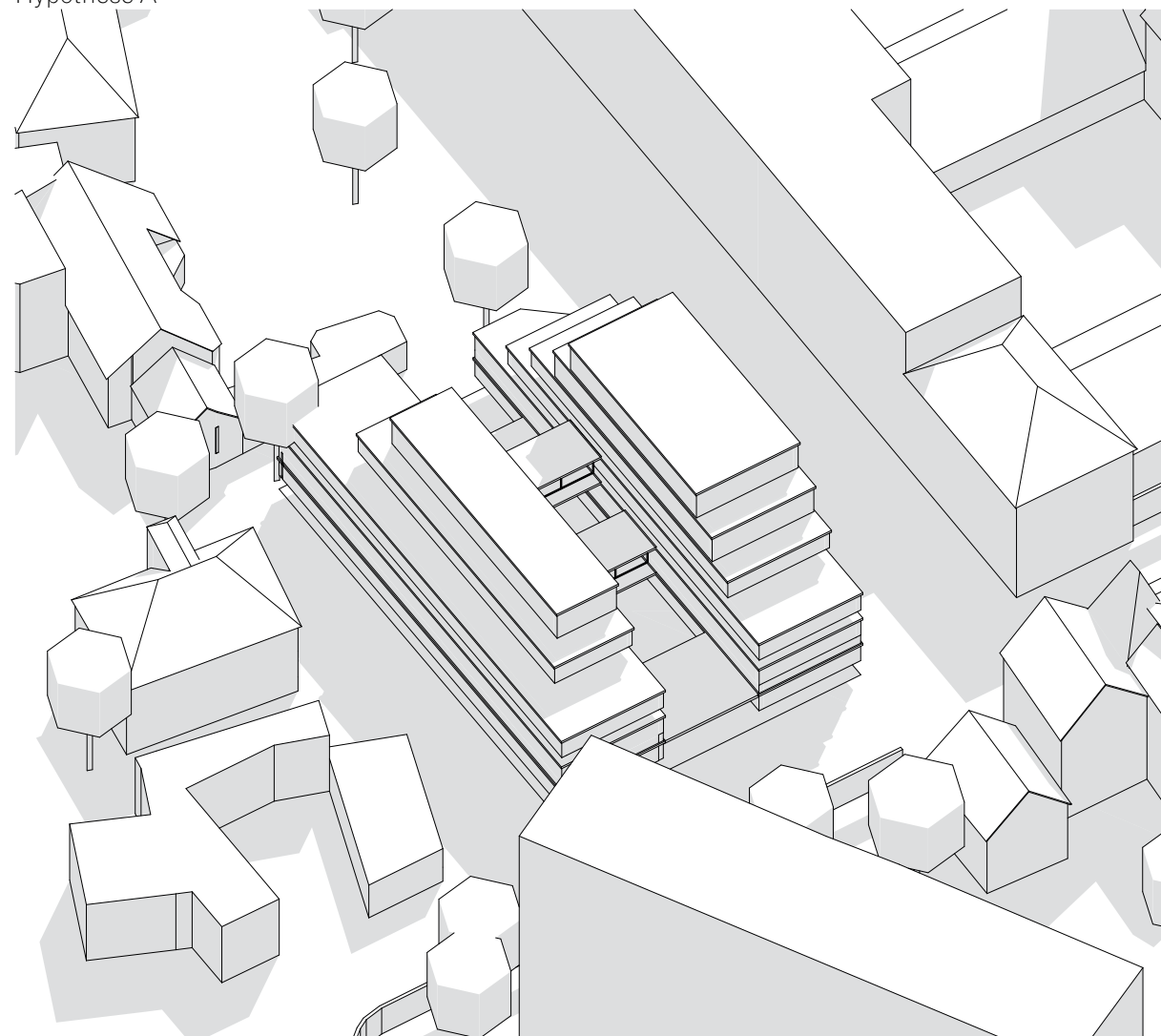




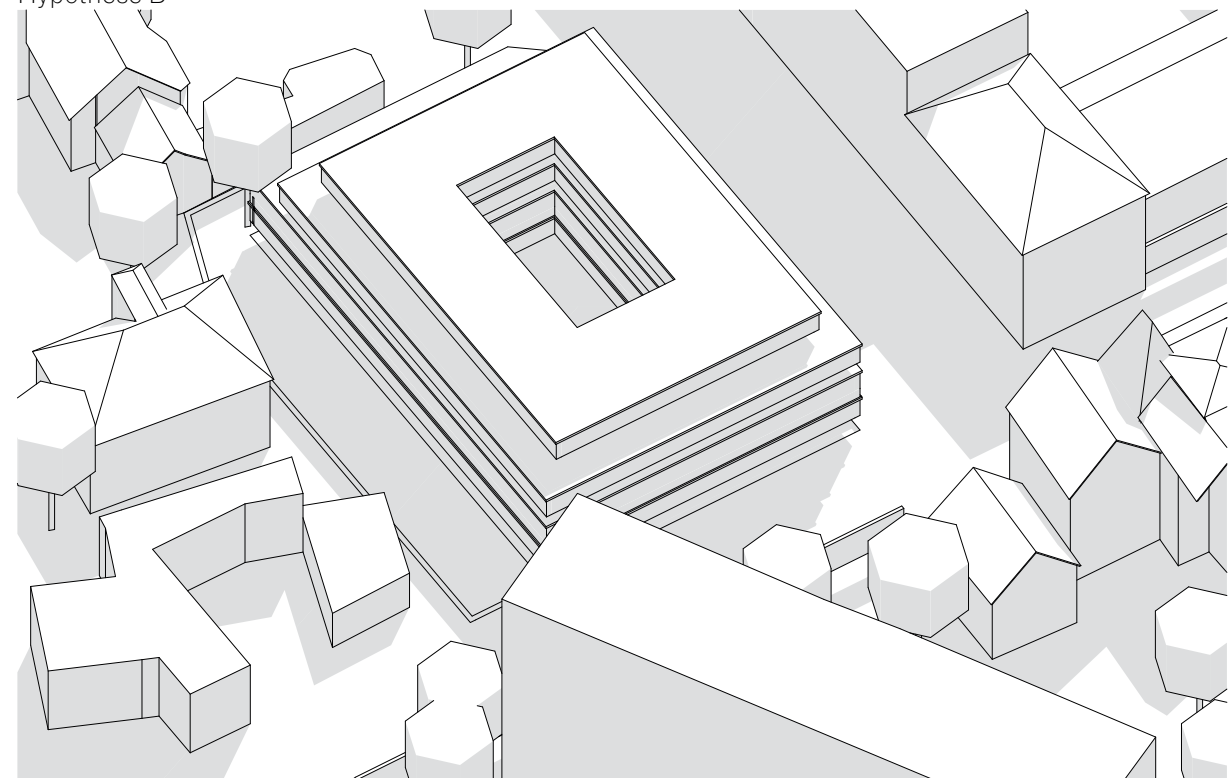
Hypothèse A



Hypothèse B



Hypothèse C



Hypothèse D

