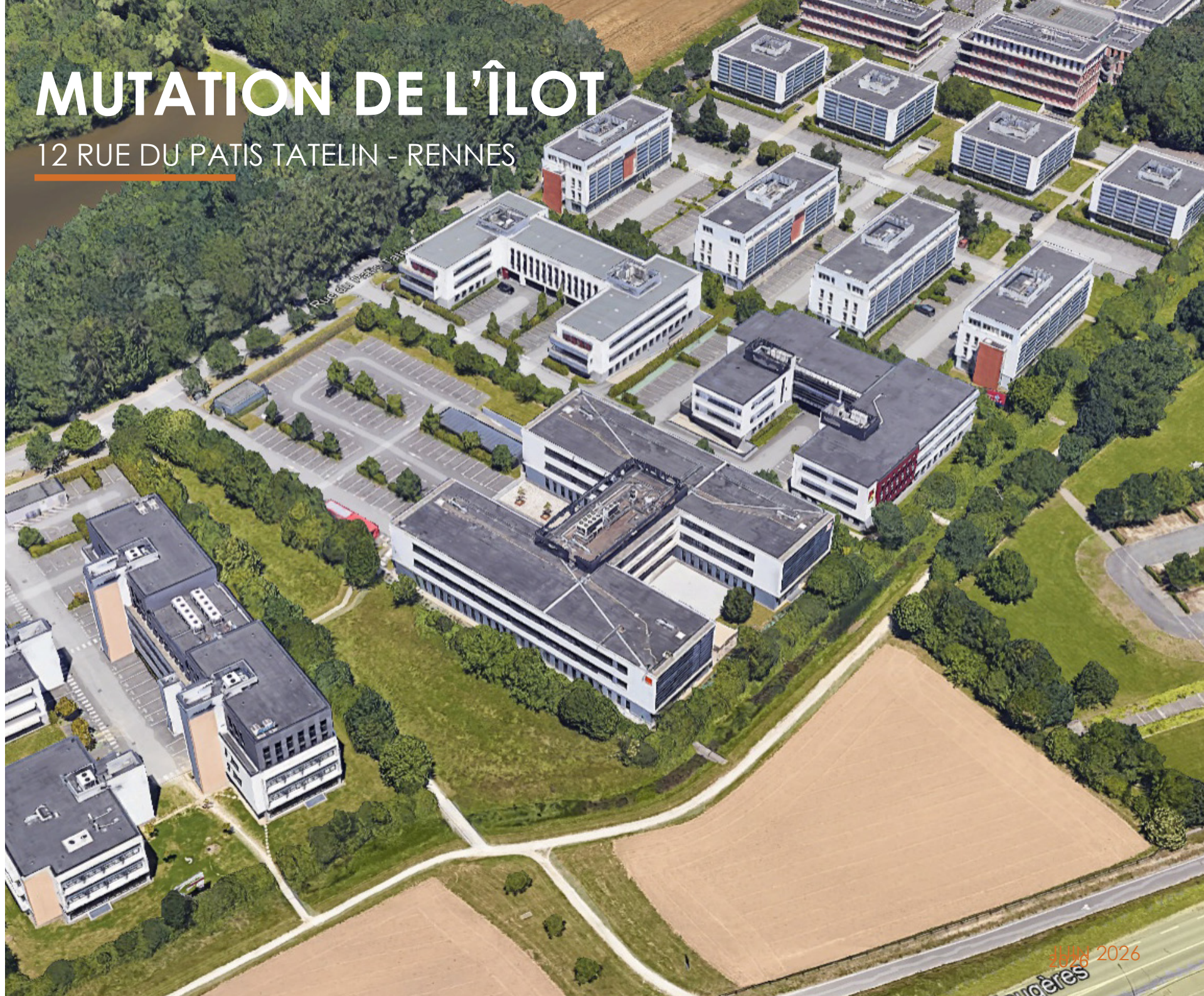


MUTATION DE L'ÎLOT

12 RUE DU PATIS TATELIN - RENNES



marianrubió
architecte



juin 2026

Projet - Réhabilitation et surélévation de l'existant

Surélévation de l'existant R+5 / R+4

Bâtiment existant R+2 - bureaux en plateau libre -

Projet de surélévation du bâtiment (+2 sur l'aile Ouest et + 3 sur l'aile Est - R+4 / R+5) **préservant** ses vides.

Programme d'une résidence gérée destinée à des étudiants.



Parking existant environ 100pl. avec une rampe au nord-est qui sera supprimée et implantée au sud-ouest.

Atouts structurels :

- Structure béton saine
- Toiture terrasse accessible
- Réseaux verticaux existants
- Orientation Sud dégagée
- Sous-sol exploitable

Contraintes PLU :

- Hauteur maximale limitée à R+5
- Retrait obligatoire - 3m sur les limites nord, ouest et sud

Modes constructifs :

- Surélévation : Nouvelle ossature béton en surélévation. isolation de l'ensemble par l'extérieur pour l'ensemble du bâtiment (existant + surélévation).
- Bâtiments neufs : Béton lasuré pour les RDC et briques thermiques pour les étages courants.



Projet - Constructions neuves

Logements neufs répartis en 2 bâtiments, R+5 et R+6

Au Nord/Est de la parcelle, 2 bâtiments neufs en R+5 et R+6 structurant la lisière du site.

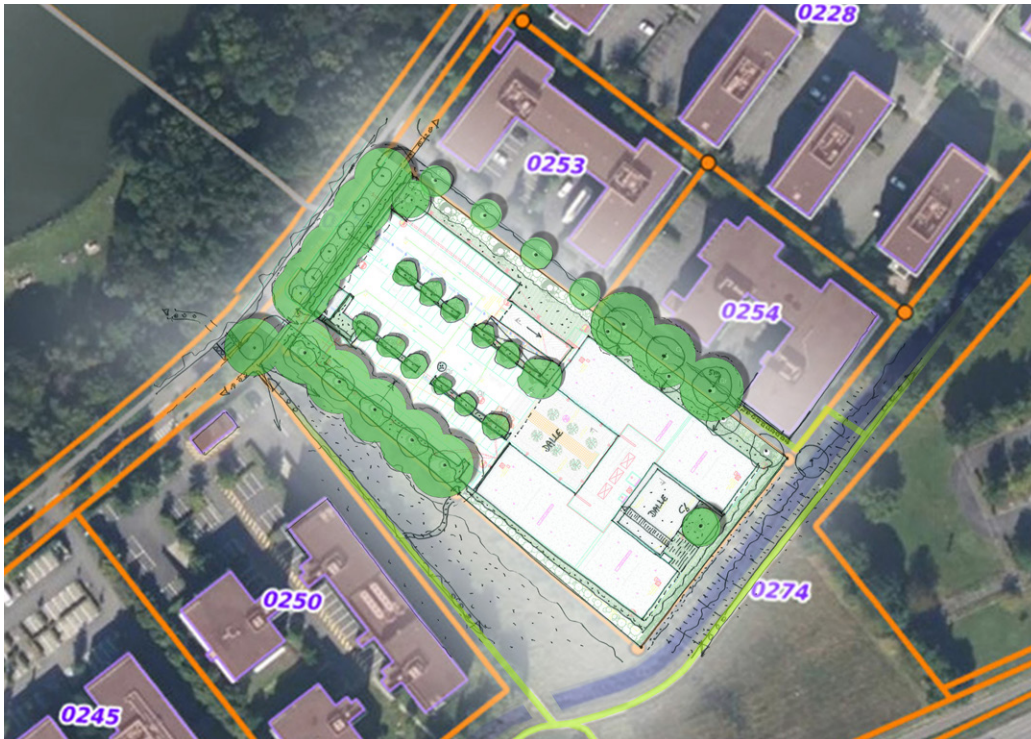
Avantages :

- La haie de chênes au Sud-Ouest en limite de propriété et une partie des arbres du parking existant sont conservés.
- Vis-à-vis peu important entre les bâtiments neufs et le bâtiment existant.

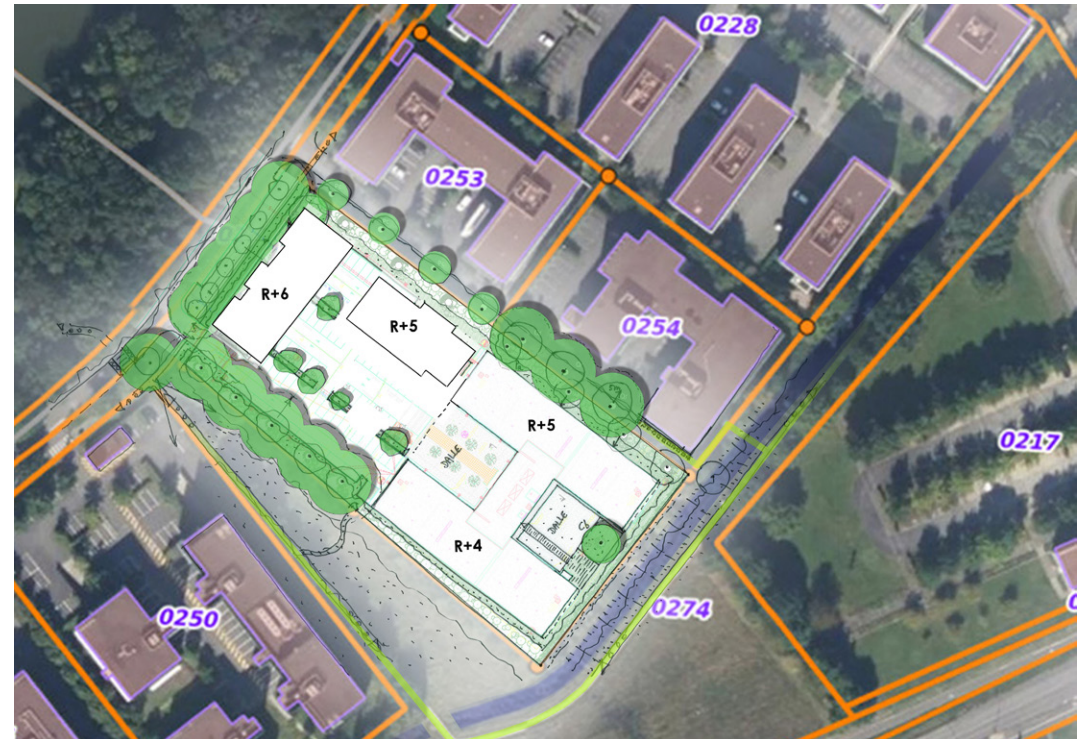


Evolution de l'implantation arborée

Arbres : Etat existant et état projeté



Existant

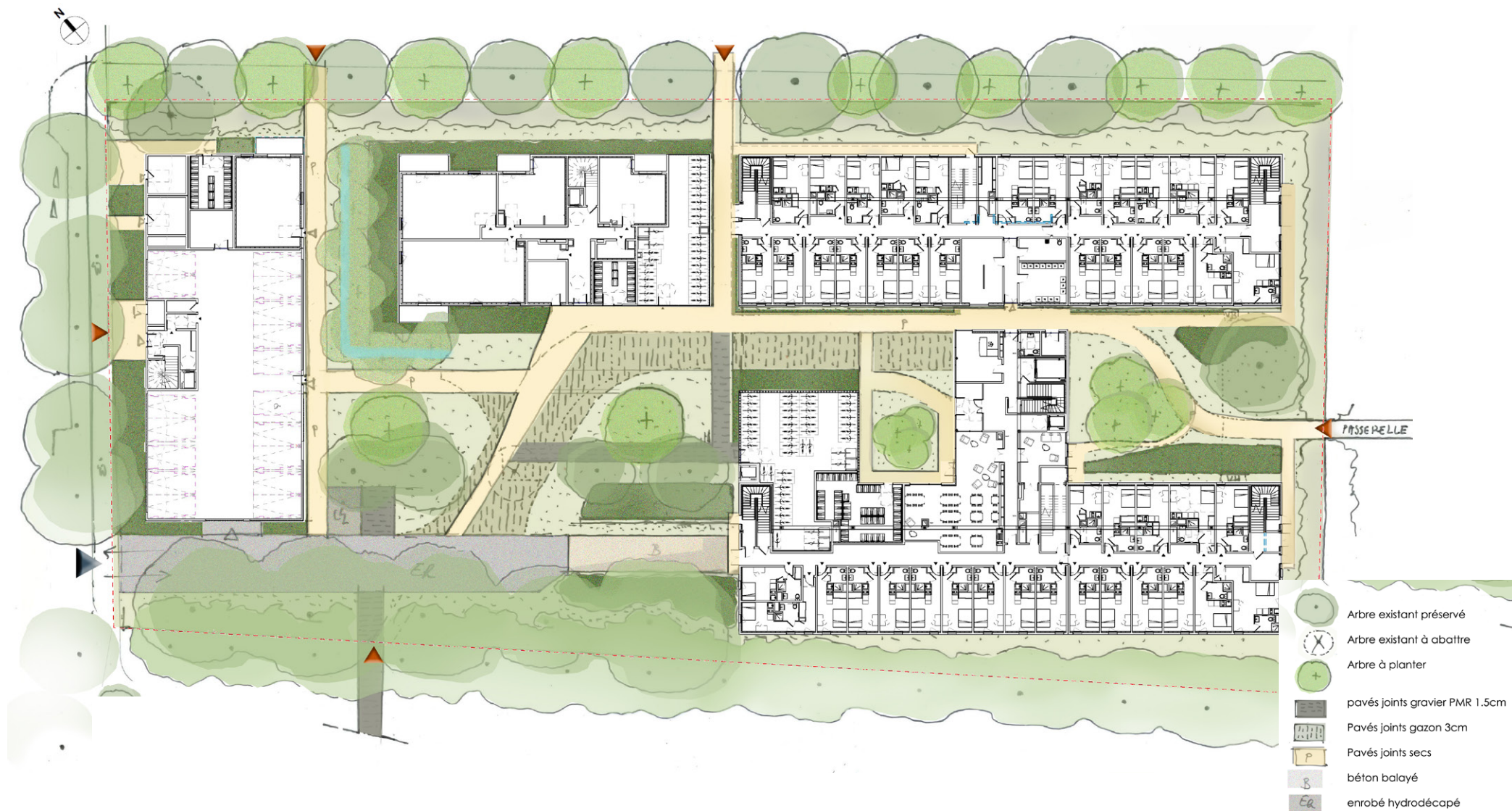


Projeté



Projet - Plan du RDC

Plan du RDC et aménagements paysagers



Vues aériennes

Vue depuis le Nord-Est



Vue depuis le Sud - rue de Fougères



Vues aériennes

Vue depuis le Nord - Parc des Gayeulles



Résumé

Points forts : Perméabilisation du site, Certification RE2020 - NF habitat logements neufs + Bream Very Good pour la résidence étudiante.

A. Résidence étudiante

Réhabilitation + surélévation

Aile Est R+5 / Aile Ouest R+4

300 logements

6570 m² SHAB

Type T1

38 stationnements voitures
au sous-sol existant

300 stationnements vélos créés
au sous-sol existant

B. Logements libres

Construction neuve

R+6

59 logements

2940 m² SHAB

33 T2 / 23 T3 / 3 T4

50 stationnements voitures :
17 places créés au RDC
+ 33 places au sous-sol existant
de la résidence étudiante

88 stationnements vélos créés
dont 4 cargos au RDC
devant la résidence étudiante

C. Logements sociaux

Construction neuve

R+5

39 logements

2010 m² SHAB

22 T2 / 16 T3 / 1 T4

14 stationnements voitures au sous-sol
existant de la résidence étudiante

57 stationnements vélos créés
dont 2 cargos au RDC

| Intentions architecturales



Intentions architecturales



| Intentions architecturales



| Intentions architecturales



Matérialité

Bâtiment existant + surélévation



Bardage bois faux claire-voie



Alternance du bardage
ou de la pose du bardage

Bâtiments neufs



Bardage métallique ST 300



Béton lasuré

Flyer de concertation

Métamorphose



Dans le cadre de la transformation et de la valorisation de l'ancienne Zone d'Activité Saint-Sulpice, un projet de réhabilitation et de construction de logements sera prochainement réalisé au 12H rue du Patis Tatalin. L'ancien bâtiment Orange en R+2 sera conservé et réhabilité afin d'accueillir une résidence étudiante. Cette intervention permettra de donner une nouvelle vie à cet immeuble tout en limitant l'impact environnemental lié à une démolition-reconstruction.

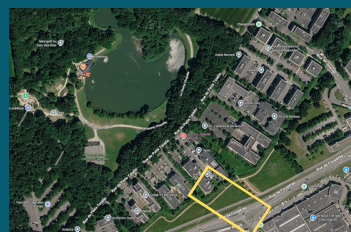
Le parking extérieur sur la parcelle sera supprimé afin de laisser place à un espace de pleine terre au cœur de l'îlot. Cette nouvelle zone paysagère permettra d'améliorer la présence du végétal, de favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de contribuer à la biodiversité en offrant un cadre de vie agréable aux futurs habitants et aux riverains.

La parcelle accueillera également deux bâtiments neufs, de 58 logements en accession libre et 39 logements sociaux, favorisant une diversité et mixité sociale harmonieuse.

Les besoins en stationnement de la résidence étudiante et des logements seront intégralement assurés par le parking souterrain existant, complété par des places en rez-de-chaussée du bâtiment en accession libre.

Afin d'encourager les mobilités douces, des locaux vélos sécurisés seront également aménagés en rez-de-chaussée des différents bâtiments et en sous-sol existant, en complément de l'offre de stationnement automobile.

L'architecture contemporaine privilégie des volumes sobres et harmonieux, des façades aux teintes claires et des espaces extérieurs généreux (balcons et terrasses), afin d'offrir un cadre de vie qualitatif tout en assurant une insertion respectueuse dans le tissu urbain existant.



Calendrier prévisionnel



- 31 2024 : Dépôt du Permis de Construire
- 21 2027 : démarrage des travaux
- 31 2027 : Livraison



- Bouygues Immobilier
- 07 29 78 71 62
- Territoires
- 22 39 36 15 15



Programme réalisé par

Bouygues
Immobilier
LA VIE COMMERCIALE

TERRITOIRES
RENNES

Conception

marianrubió