

Programme :

Variable et à définir dans le cadre de l'étude :
Version courte 2 200 à 3 300 m² SHON hôtel et activité ou tertiaire,
Version large : 5 600 à 6 400 m² SHON hôtel , commerce et activité ou tertiaire.

Thèmes, recomposition d'un quartier existant :

Renouvellement urbain, reconversion de délaissés ferroviaires
Renforcement d'une polarité urbaine
Requalification d'une entrée de ville

Surface : Foncier 4 800 m²

La mission comprend deux volets ; une étude de faisabilité et architecturale et urbaine puis une mission AMO dans l'optique de la vente du foncier.

Deux principaux scénarios de valorisation sont développés en rapport étroit avec leur contexte urbain ; place de la gare, faisceau ferroviaire et achèvement de la rue de Sébastopol :

- > Sur le seul foncier RFF (scénario 1) ; facilitant les conditions de cession mais subissant un parcellaire contraignant (option retenue),
- > Sur l'ensemble des fonciers RFF et SNCF (scénario 2), créant une emprise plus accessible et aisée à aménager mais générant un processus de commercialisation plus complexe.



Accessibilité et stationnement



Fonctions urbaines et densité



Insertion urbaine : scénario 1

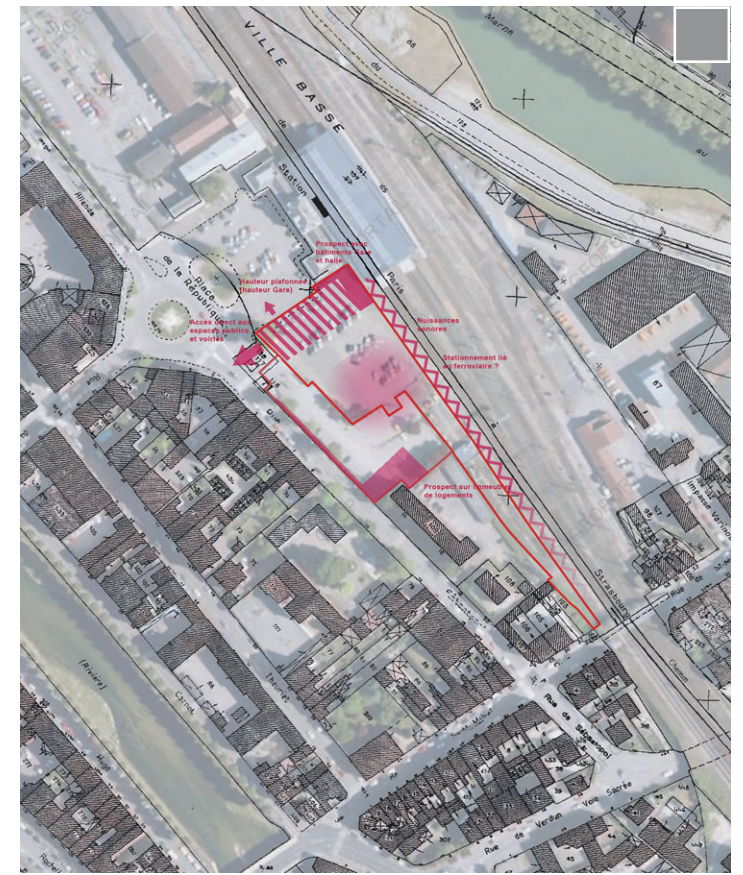


Scénario 2

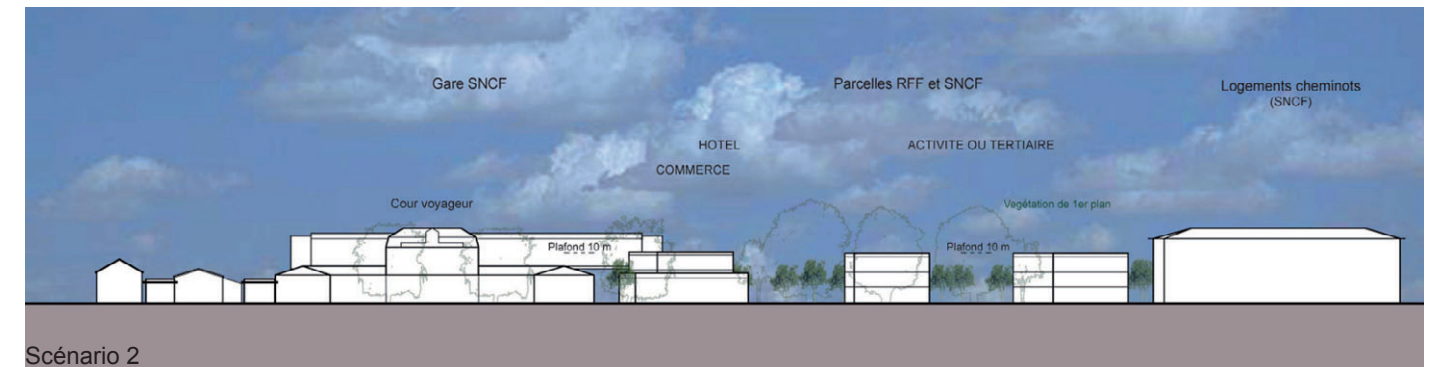
La principale contrainte du site, réduit au strict foncier RFF, concerne son accessibilité. La parcelle, en retrait depuis la rue Sébastopol ne peut être desservie que par son angle nord-ouest, un accès depuis la place de la gare risquant de créer des conflits d'usage.

L'orientation des bâtiments perpendiculairement aux voies permet d'optimiser leur exposition solaire tout en minimisant l'impact des nuisances sonores liées à l'activité ferroviaire.

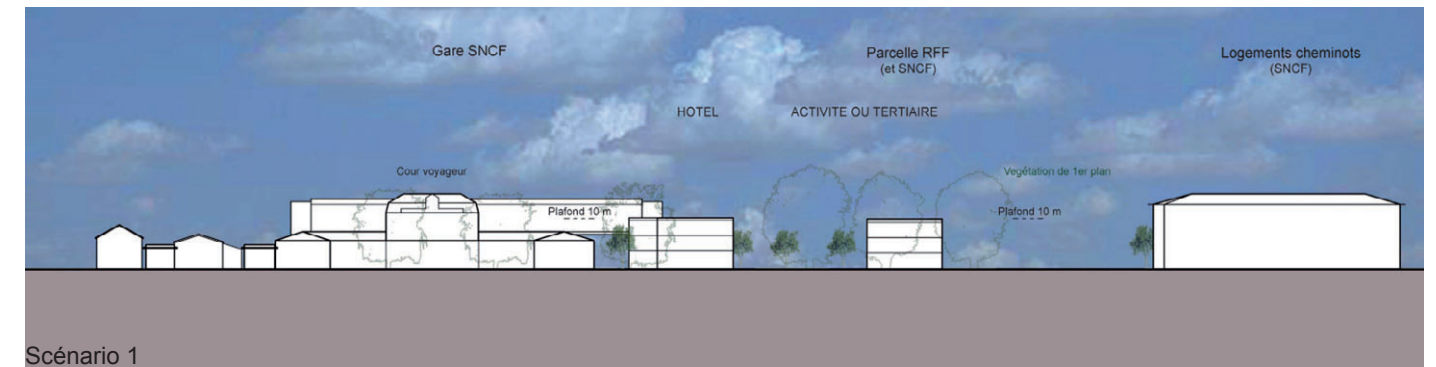
Le gabarit des bâtiments doit respecter un plafond de 10 m de hauteur afin de mettre en valeur l'ensemble de la gare et de sa verrière.



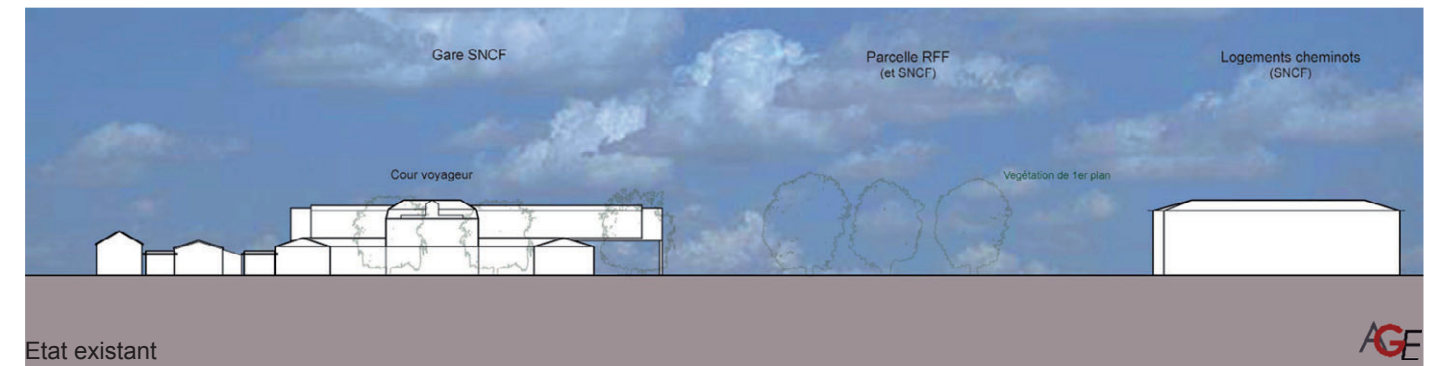
Synthèse des potentialités du site



Scénario 2



Scénario 1



Etat existant