

## Janime – Note de l'Architecte

### Une réponse architecturale à une complexité réglementaire et technique

Il fallait rentrer profondément dans l'analyse du site et des réglementations en vigueur pour comprendre pourquoi cette dent creuse extrêmement bien située dans l'hypercentre rennais restait vide depuis tant d'années.

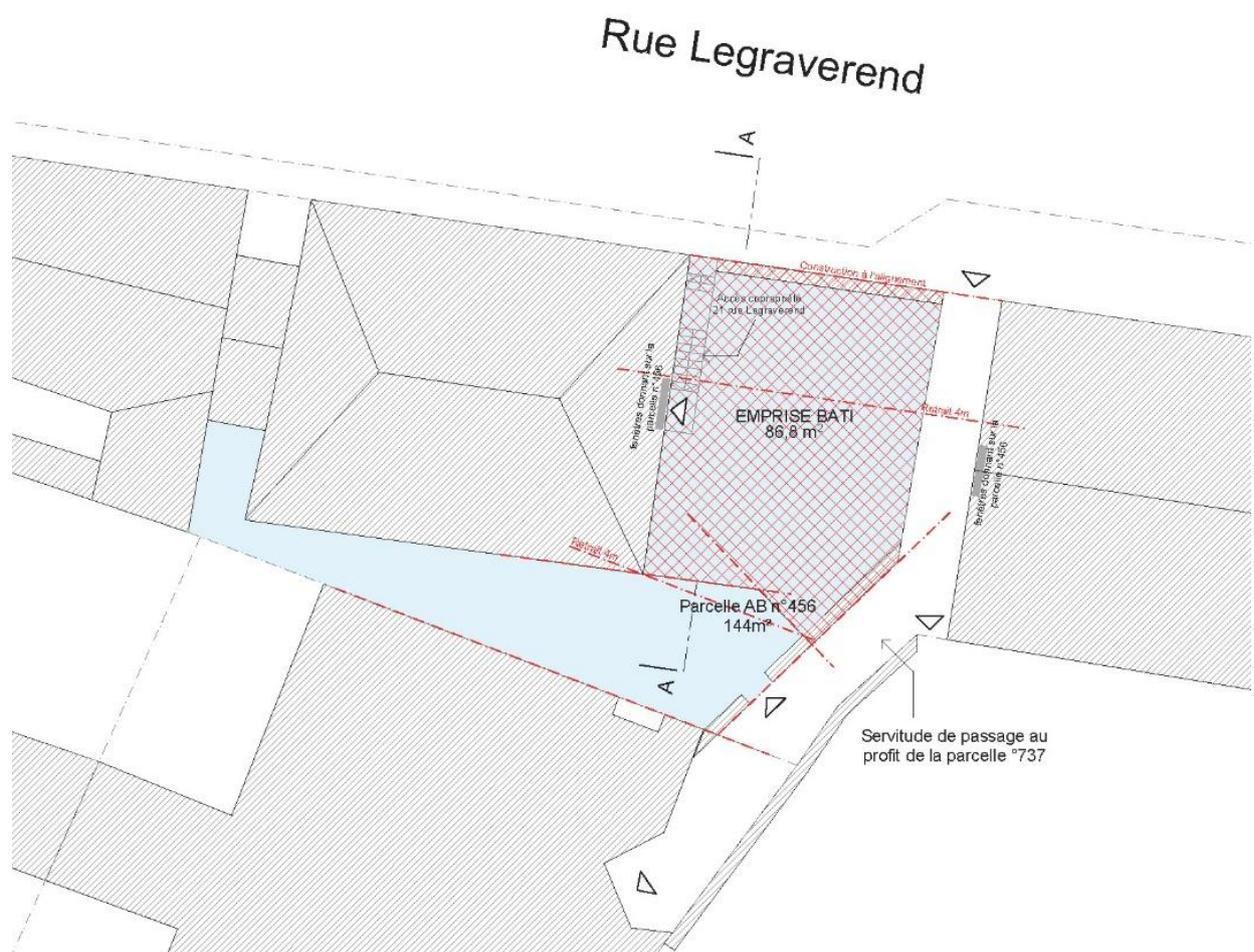
Pourquoi aucun promoteur ou investisseur ne s'aventurait à occuper le terrain vague, situé, dans la rue reliant la Vilaine à la place St Anne.



Peu importe, La Fabrique des Habitat avait lancé le défi à Quinze Architecture,

construire un petit immeuble Passivhaus, en total ossature bois au 19bis rue Legraverend :

- sur une parcelle de 144 m<sup>2</sup> seulement, à la forme torturée
- avec un COS de 0,7, soit une emprise constructible de 100m<sup>2</sup> maximum
- avec des reculs imposés de 4m sur les limites séparatives



Aussi, la parcelle présente de nombreuses contraintes :

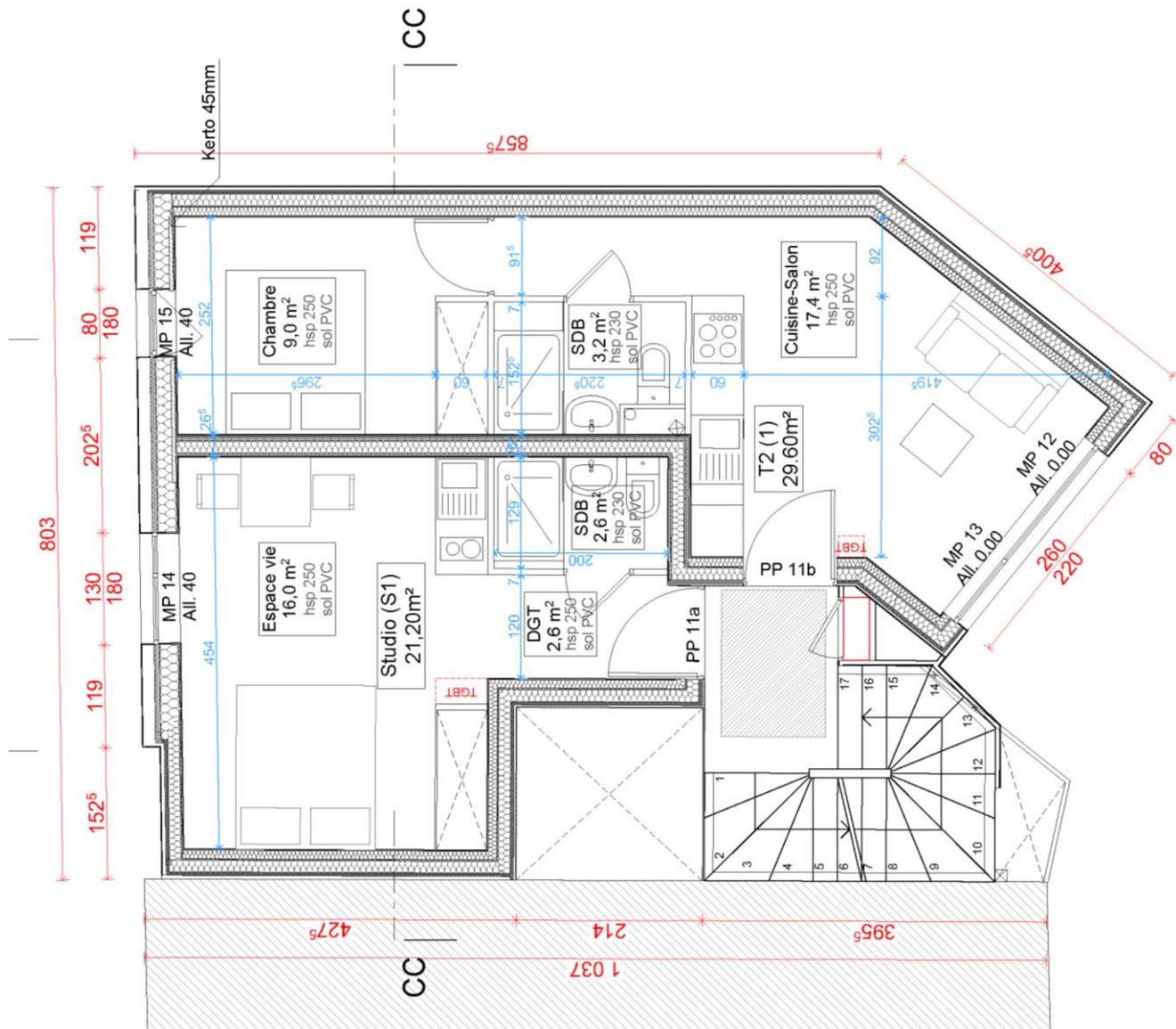
- elle se situe en secteur sauvegardé Rennais, sous avis conforme des Architectes des Bâtiments de France
  - et est grevée d'une servitude de passage en limite Est et de servitudes de vue et de passage sur le pignon Ouest voisin.
- En effet, les fenêtres du pignon en limite séparative ne peuvent être condamnées et donnent directement au centre de la parcelle. Ces fenêtres devront jouir de lumière et d'aération naturelle.
- Un accès au logement RDC du même bâtiment voisin doit être conservé et une nouvelle servitude de passage créée.



L'implantation et la résolution volumétrique furent donc très contraintes. Une « rue » intérieure est créée, à l'air libre, pour accéder aux différents niveaux et aménager l'accès des voisins existant. Un puits de lumière, continu, habillé de blanc sur toute la hauteur, vitré sur l'escalier bois du projet, permet l'apport de lumière et la ventilation naturelle attendue pour le bâtiment voisin.

L'ensemble de ces contraintes foncières n'ont pas freiné l'élévation d'une structure bois sur 4 niveaux en 5 jours, et d'un clos-couvert en 10 jours. La prouesse réside également dans la durée totale du chantier qui s'est étalé sur seulement 7 mois. De plus, aujourd'hui, le bâtiment est certifié Passivhaus.





Les contraintes urbaines intégrées, le projet devait également répondre aux critères du label Passivhaus.

Le terrain ne profite pas d'une orientation idéale, seule la façade arrière, de seulement 3,50m, est orientée sud-est.

Les très grandes baies de cette dernière ouvrent alors une vue sur trois tilleuls centenaires classés, apportant des ombrages saisonniers.

Une étude d'ensoleillement ainsi que des impacts des masques solaires, furent alors nécessaires. L'élagage et la croissance des arbres, intégrés aux calculs des besoins en chauffage du projet.

**géométries des masques:**

V1 situation actuelle



V2 avec élagage



**hypothèses:**

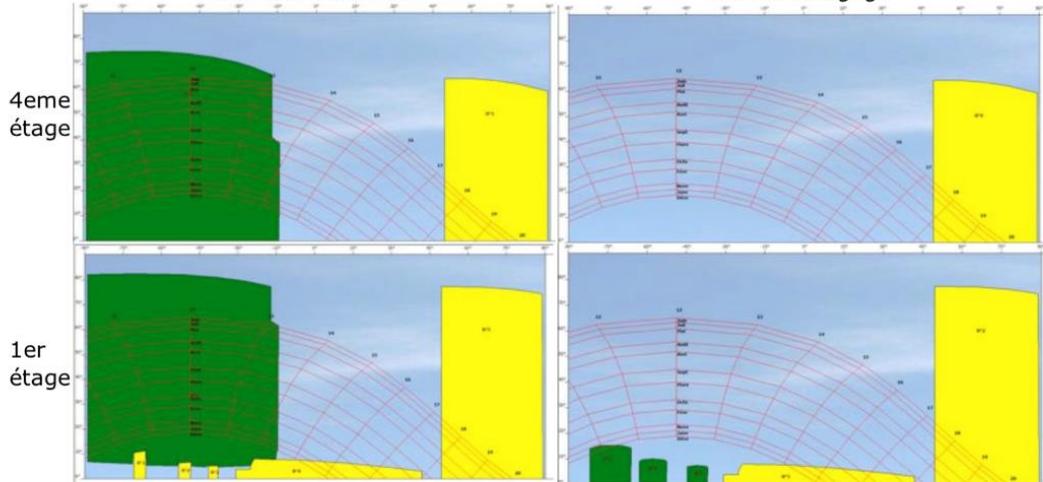
tronc HT du fut= 6m HT totale = 17m  
 largeur Ramure 15 m & 12 m & 10 m

tronc HT du fut= 6m HT totale = 17m  
 largeur Ramure 2 m

**masques vu des vitrages:**

V1 situation actuelle

V2 avec élagage



**caratérisation de l'ombrage :**

Extraction du taux de ramure des arbres  
 taux **64%**



Enfin, après le travail des contraintes techniques et réglementaires, le projet s'implante de manière à respecter les volumétries historiques du centre-ville rennais, en les réinterprétant de manière contemporaine.

L'ensemble de ce travail dévoile alors un grand volume blanc décollé du sol et du mitoyen, par un joint creux minéral gris, en écho des matériaux traditionnels de la rue Legraverend.

