

IMPLANTATION ET FORME URBAINE

Le nouvel "îlot de la Savonnerie" récupère, en la reliant, une forme urbaine ancienne et répandue dans la ville de Rennes: l'îlot et sa cour intérieure. Le projet s'articule autour d'un espace central de référence, lieu de passage, de rencontre et de loisir. Cette esplanade verte en pleine terre, arborisée et ombragée, en lien direct avec les rez-de-chaussées et avec les différentes polarités urbaines, est le centre d' un ensemble urbain intégré et connecté avec le reste de la Ville. Le caractère ouvert de l'implantation permet aux nouveaux bâtiments, caractérisés par leur volumétrie brisée par des redents, une intégration morphologique et relationnelle dans le contexte. Le nouvel îlot, avec sa simplicité géométrique et sa rationalité constructive, ouvre un dialogue avec les volumes existants, de taille similaire aux gabarits décrochés positionnés individuellement le long du périmètre de concours. La proposition vise à perpétuer une vision d'avenir pour ce quartier, où la hiérarchie des aménagements extérieurs est donnée par la disposition des bâtiments: leur distance et leur positionnement le long des routes. L'implantation des volumes bâtis permet l'intégration entre les espaces publics existants et les nouveaux espaces verts du projet. Un réseau de mobilité douce percole à travers le site, contourne et traverse le bâtiment. Le chemin minéral est sinueux pour franchir en douceur le dénivelé naturel, qui atteint 1.9 m, reliant la pluralité d'espaces extérieurs avec les accès au rez-de-chaussée, en offrant une atmosphère sereine, privilégiant la vie social et la détente.

COOPÉRATIVE ET COLLECTIVITÉ

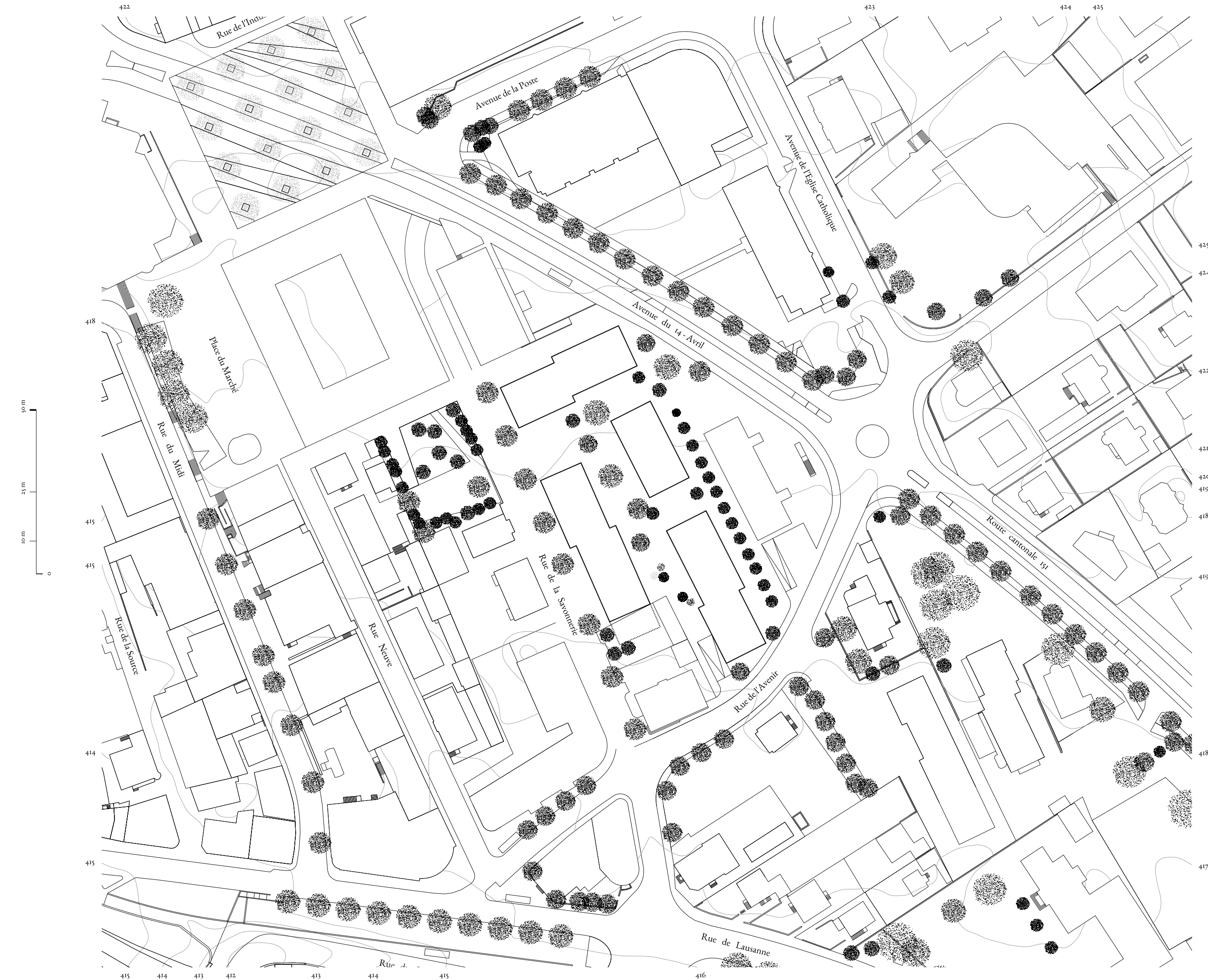
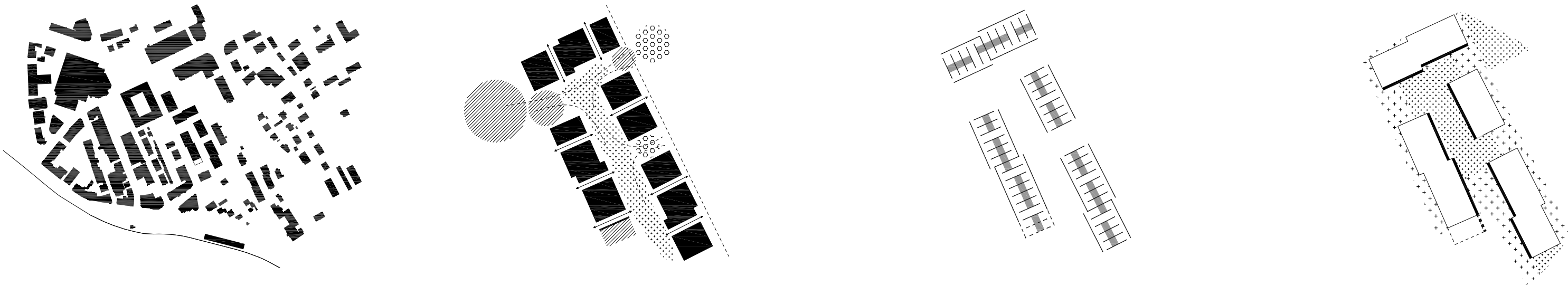
La forme architecturale recherchée dans la juxtaposition des pleins et des vides, vise à concilier la vie privée et la vie communautaire, en offrant une pluralité d'espaces et des programmes qui est le cadre idéal pour développer un esprit coopératif. À l'est une place centrale au caractère convivial donne directement sur la place du marché et marque l'entrée principale du nouveau quartier sur la Rue de la Savonnerie, avec le café et des espaces associatifs comme la ludothèque. Entre les bâtiments, les surfaces en pleine terre, aménagées en parcs arborisés, hébergent les jardins potagers collectifs, qui sont en relation directe avec les espaces de regroupement, tels que les buanderies au rez-de-chaussée, mais aussi en relation visuelle avec les séjours des appartements aux étages supérieurs. Sur les bords extérieurs du périmètre, le long du chemin au nord, de la rue de la Savonnerie à l'Ouest, et du parcours piéton à l'Est, s'ouvrent les activités indépendantes et les entrées principales aux immeubles. À l'intérieur des bâtiments, les espaces communs au rez-de-chaussée accueillent les buanderies traversantes qui relient les cages d'escalier avec les associations. Ces surfaces, polyvalentes et flexibles, positionnées vers la cour intérieure, forment la base de cet habitat collectif, propice aux rencontres et aux échanges entre les habitants. Des chambres d'amis partagées ou des petits salons communes, se positionnent en lien direct avec les cages d'escalier, au premier niveau. Chaque étage est équipé d'une terrasse commune, accessible depuis le palier de distribution de la cage d'escalier.

CONSTRUCTION ET TYPOLOGIES

Construits entièrement en béton, les bâtiments se caractérisent par leur modularité et le recours à la préfabrication. Le principe structurel est directement lié à la typologie des logements. Les murs en béton des noyaux de distribution et les murs de séparation entre les appartements constituent l'ossature principale du bâtiment, le contreventement et la structure antisismique. Avec les dalles coulé sur place, ce système garantit aussi l'isolation phonique entre les appartements. Les cloisons sont développées avec un système en ossature métallique et plaques de plâtre. La façade est constituée de panneaux sandwich préfabriqués, composés d'une couche porteuse en béton, une couche d'isolation et un parement extérieur en béton teinté dans la masse et moulé. Le principe d'alternance des éléments vitrés de dalle à dalle et des éléments pleins simplifie la mise en œuvre. Les typologies variées des appartements permettent d'accueillir tant des familles traditionnelles que des familles monoparentales, ainsi que des étudiants, ou travailleurs, en colocation. Tous les appartements, d'une profondeur maximale de 13.50 mètres, sont traversants et bénéficient d'un généreux hall d'entrée qui distribue toutes les pièces du logement. Les séjours/cuisines, articulés autour d'une loggia plus coureuse offrent une extension généreuse vers la cour intérieure. Les cellules sanitaires, toujours positionnées sur l'axe central, se superposent sur toute la hauteur du bâtiment: la continuité des gaines verticales est assurée, même en attique, contribuant à une rationalisation de la mise en œuvre des installations techniques.

ÉCOLOGIE ET ÉCONOMIE

Le principe structurel rationnel et l'utilisation de la préfabrication, faisant appel aux matériaux recyclés, favorisent un bilan énergétique positif en limitant les coûts du gros œuvre. La préfabrication permet à la fois une recherche dans l'exécution des détails et la rapidité de montage. D'autre part, la durabilité des éléments préfabriqués est un atout pour l'entretien du bâtiment. L'ensemble des matériaux de construction et des revêtements intérieurs sont choisis dans le respect des critères écologiques de type Eco. La qualité et la continuité de l'isolation de l'enveloppe permettant d'atteindre les meilleurs standards en terme de confort et de consommation énergétique. La toiture plate est isolée à l'extérieur et accueille une végétalisation extensive avec rétention d'eau, participant au confort climatique du bâtiment en limitant la surchauffe. L'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture végétalisée couvrira une partie de la consommation des bâtiments. Pour les appartements, les espaces communs et les activités publiques/associatives et indépendantes, la chaleur provenant du chauffage centralisé est distribuée dans le réseau de chauffage de sol. Une aération douce à simple flux à l'aide d'un extracteur placé dans chaque salle d'eau contribue au renouvellement de l'air des appartements. Des bouches d'aération sont prévues sur chaque fenêtre. Les activités seront ventilées séparément par un monobloc double-flux. Le contrôle de la qualité d'air du parking est assuré par l'installation d'une ventilation mécanique.



Plan de situation
1/1000



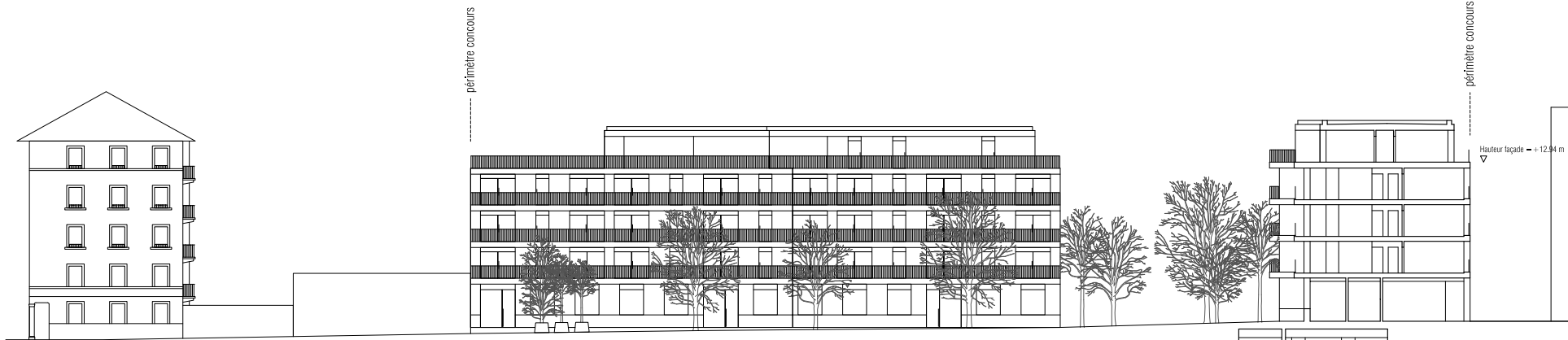
Plan masse
1/500



Coupe Rue de la Savonnerie
1/500



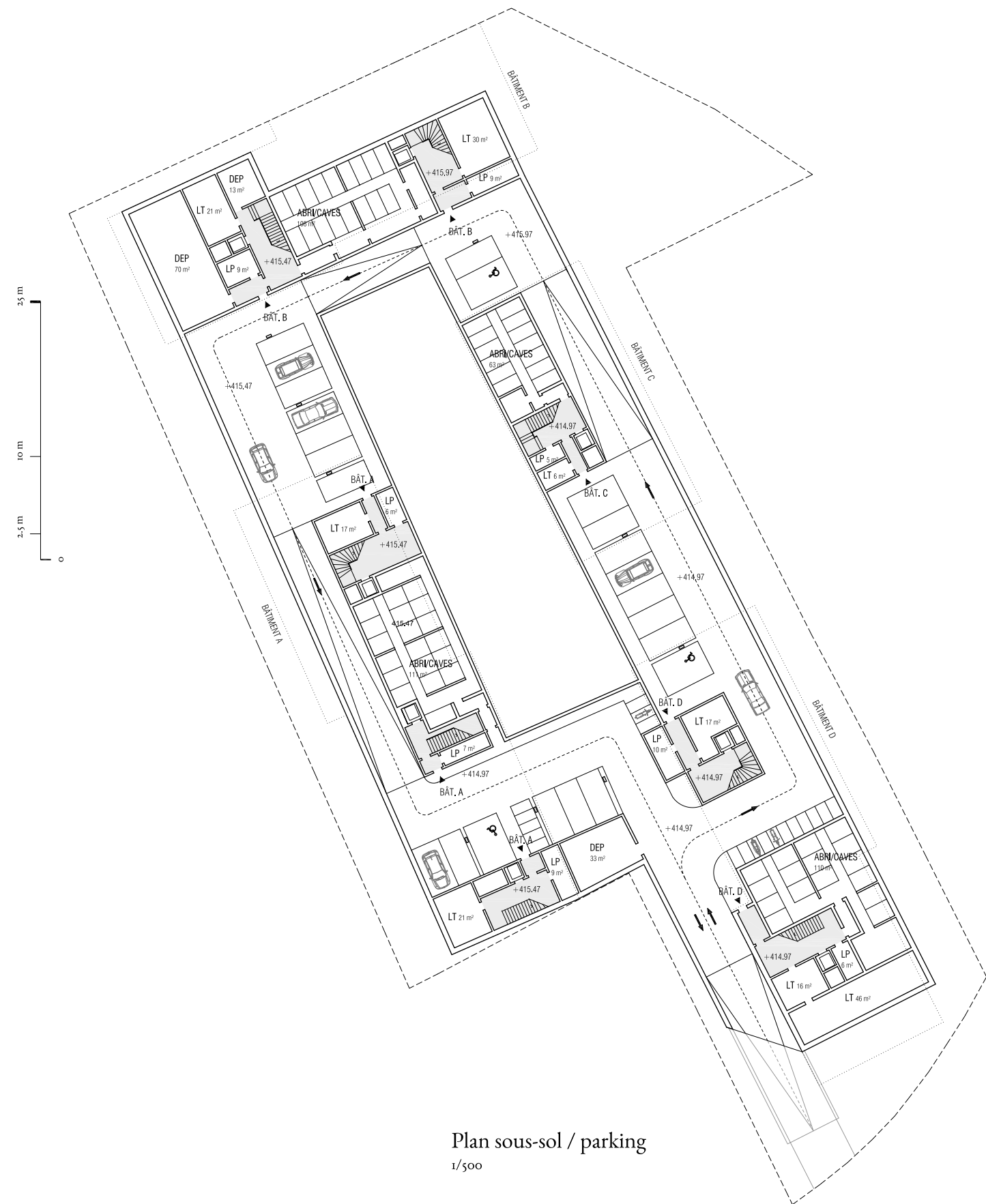
Coupe transversale Est-Ouest
1/500



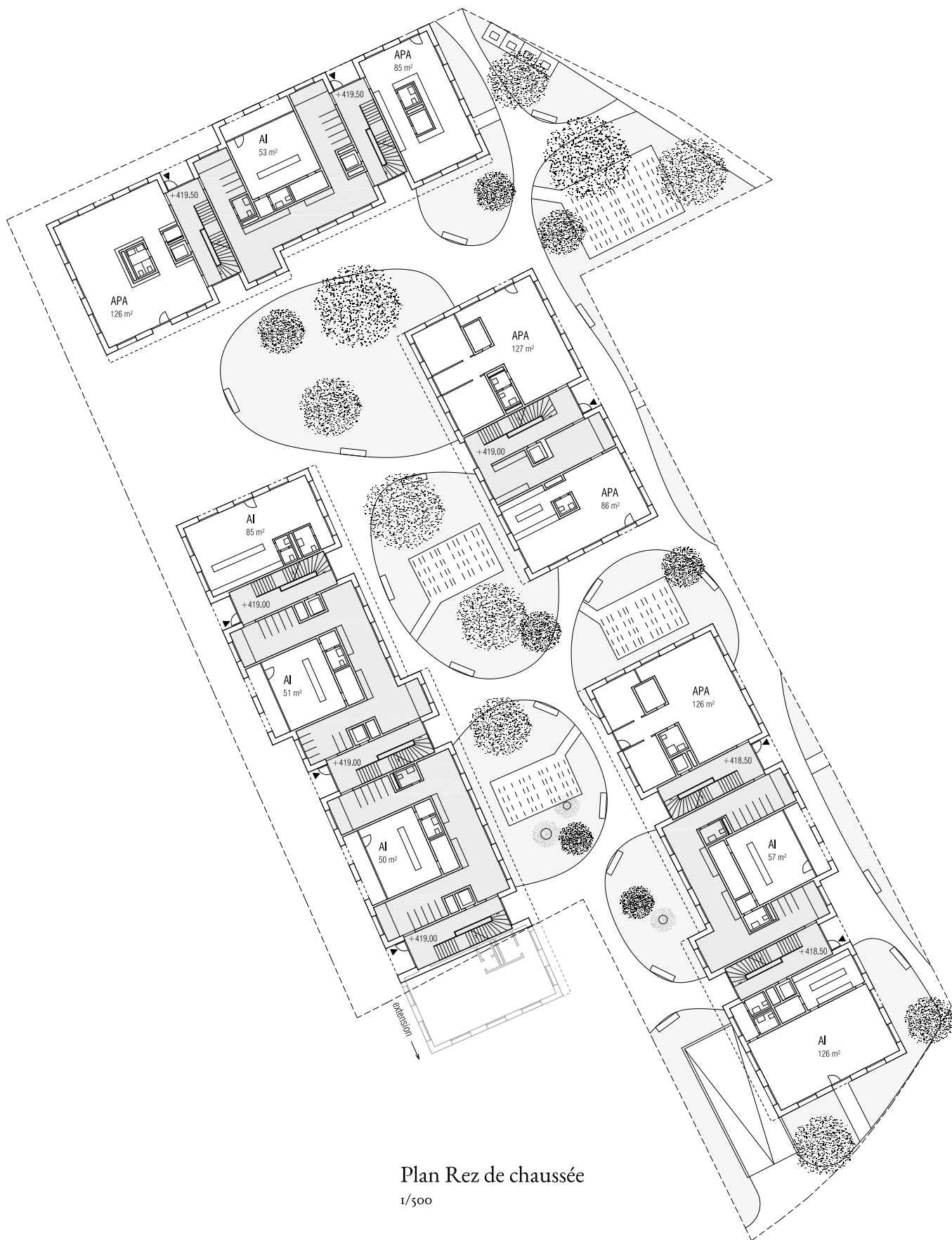
Coupe longitudinale Nord-Sud
1/500



Coupe Rue de l'Avenir
1/500



Plan sous-sol / parking
1/500



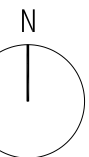
Plan Rez de chaussée
1/500



Plan étage type
1/500



Plan attiques
1/500





Programme immobilier

Logements LLA 3P n° 26	Spd 2800 m² / 37%
Logements LLA 4P n° 17	Spd 2390 m² / 32%
Logements LLA 5P n° 5	Spd 840 m² / 11%
Logements ALT 2P n° 6	
Logements ALT chambre partagée/salle commune n° 9	Spd 1500 m² / 20%
Logements ALT chambres en colocations n° 4	
Activités publiques et associatives	Spd 830 m²
Activités indépendants	Spd 635 m²
Total	Spd 8995 m²
Espaces communs / buanderies	445 m²
Dépôts	115 m²
Locaux techniques / locaux poubelles	245 m²
Abris / caves	395 m²

Plan 1^{er} étage

1/500

N

sous-sol

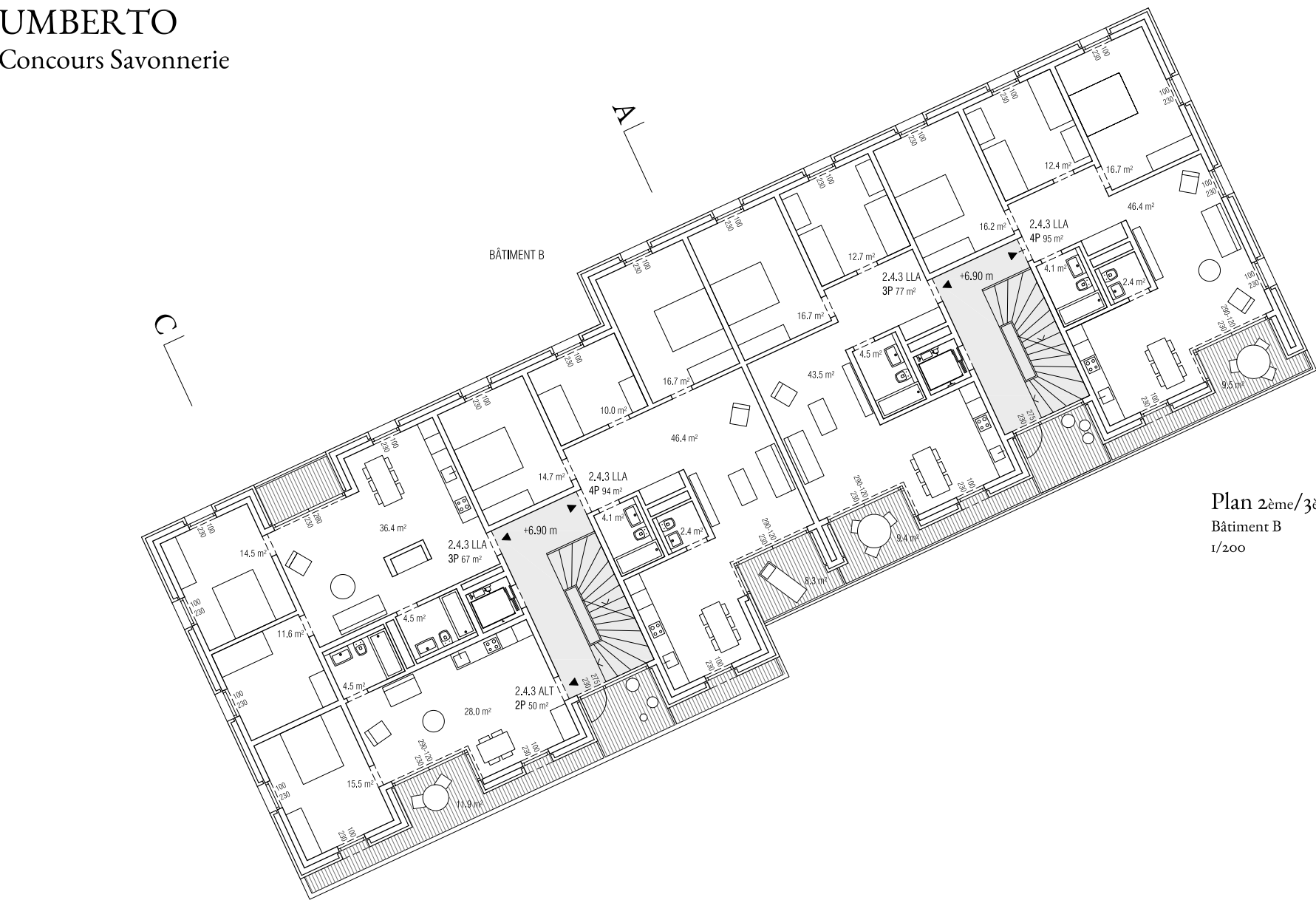
Rez de chaussée

1^{er} étage

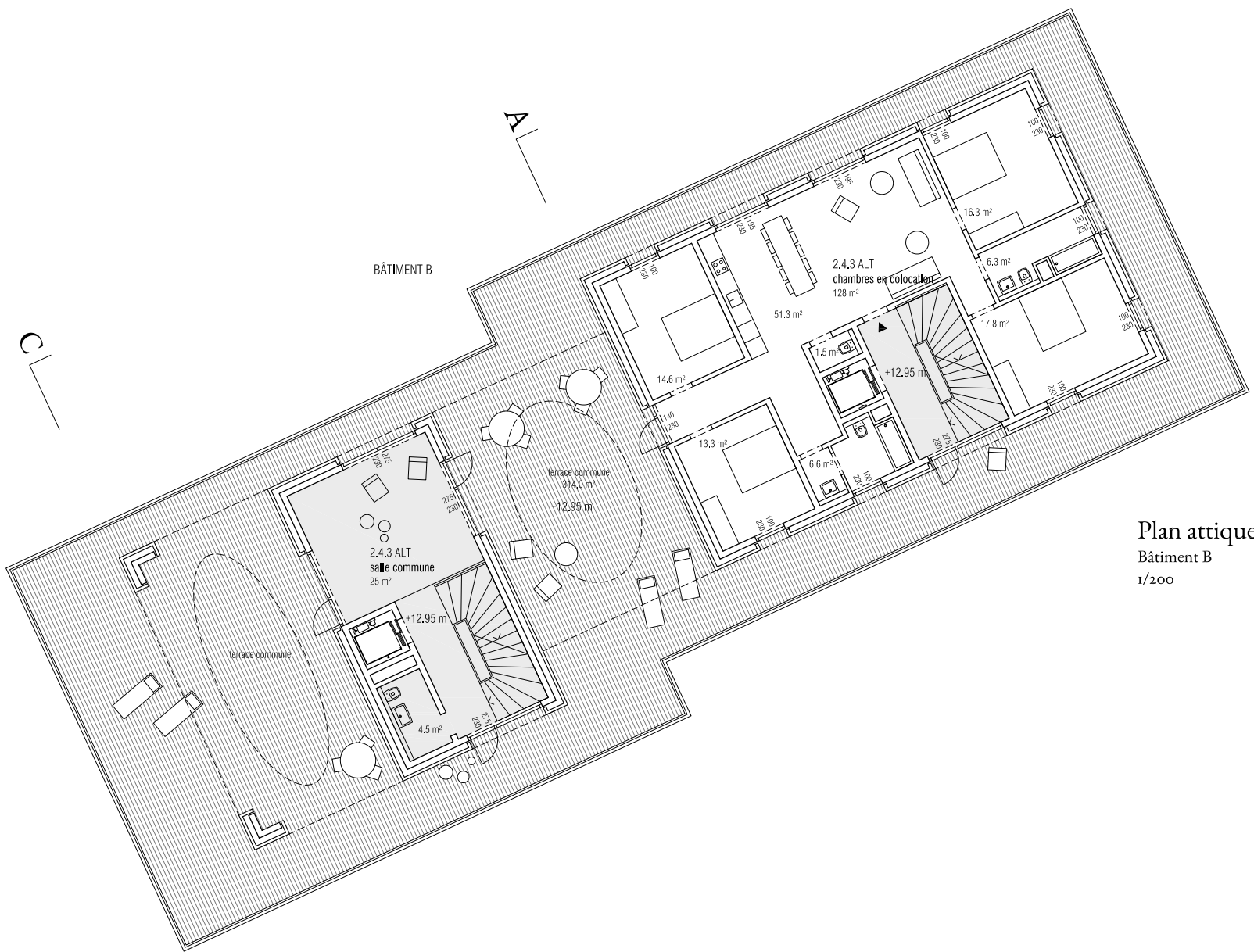
2^{me} étage

3^{me} étage

attiques



Plan 2ème/3ème étage
Bâtiment B
1/200



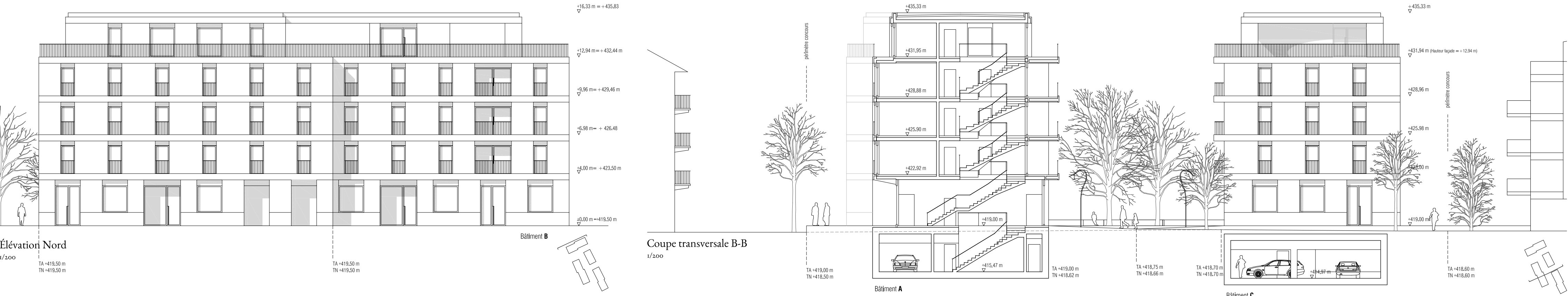
Plan attiques
Bâtiment B
1/200

Materialization façade

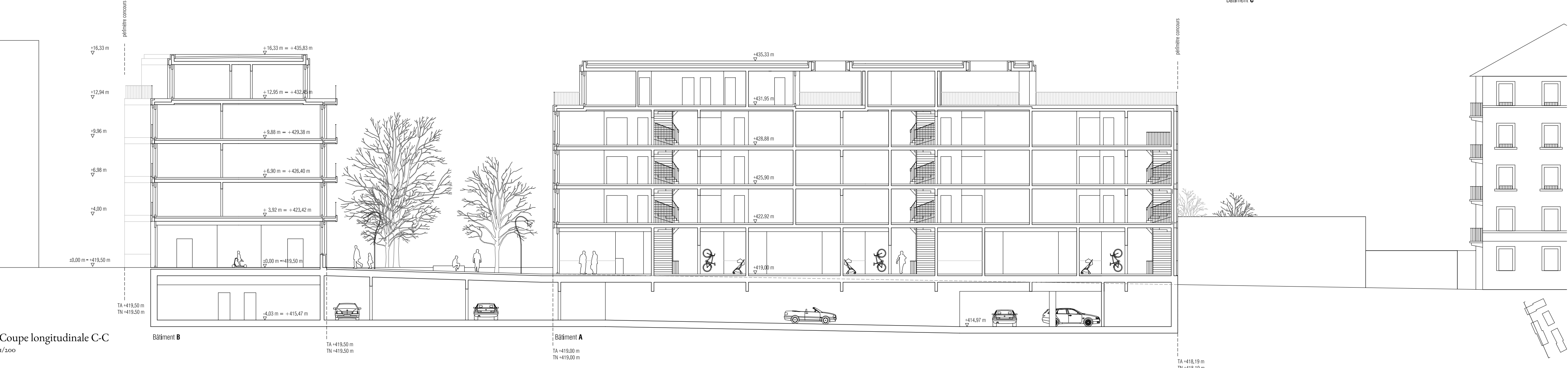
1	Complexe de toiture	- Végétalisation extensive	80 mm	5	Façade en béton préfabriqué	- Élément porteur en béton préfabriqué	200 mm
		- Complexe drainant type Delta, avec géotextile thermosoudé	50 mm			- Élément isolant type XPS	200 mm
		- Étanchéité bitumineuse bicouche collée en pleine surface avec joints croisés	15 mm			- Parapente en béton préfabriqué vert, mélange de ciment gris et blanc, pigment type Bayferrox Vert (GN 137/162/ 121), finition sablée/acidée	80 mm
		- Couche de séparation pour encollage au chapeau de l'étanchéité				- Traitement bouche-pores	
2	Dalle de couverture	- Isolant type XPS	200 mm	6	Menuiserie	- Menuiserie extérieure type bois métal,	
		- Étanchéité de chantier / Pare vapeur, application au pinceau, (type Barapréme)	250 mm			- Capotage extérieur en aluminium éloxé couleur bronze	
		- Dalle en béton coulé sur place				- Pose sous dalle avec équerre de fixation comprise, mousse expansive sur le pourtour	
						- Tablette extérieure et renouvel d'eau en aluminium éloxé couleur bronze	70 mm
3	Balcon / coursive	- Terrasse alijorée en bois, Mélèze Suisse, traitement type Aquadeck	20 mm	7	Pied de façade	- Enrobé	50 mm
		- Sous-structure / Lambourdes à hauteur variée	20/50 mm			- Stable stabilisante/tout-venant	70 mm
		- Étanchéité bitumineuse bicouche collée en pleine surface avec joints croisés	15 mm			- Complexe drainant type Delta, avec géotextile thermosoudé	10 mm
		- Double étanchéité bitumineuse, joints croisés				- Étanchéité bitumineuse bicouche collée en pleine surface avec joints croisés, couche supérieure résistante aux racines	15 mm
4	Dalle (sur rdc / r+1 / r+2 / r+3)	- Chape ciment, pente 1,5%	> 50 mm			- Dalle en béton coulé sur place, épaisseur variable, pente 1,5%	min 250 mm
		- Element de terrasse en béton préfabriqué	200 mm	8	Dalle (sur parking)	- Chape ciment avec intégration des éléments chauffants	70 mm
		- Console isolante	80 mm			- Isolant sous chape, type Domisol	100 mm
		- Habillage du plafond de la coursive en Mélèze Suisse, traitement type Aquadeck	20 mm			- Dalle en béton coulé sur place	250 mm
		- Revêtement de sol en Linoleum, calandré en deux couches sur un support en toile de jute	2,5 mm			- Isolant en fibre de bois, type Pavatex	200 mm
		- Chape ciment avec intégration des éléments chauffants	70 mm				
		- Isolant sous chape, type Domisol	30 mm				
		- Dalle en béton coulé sur place	250 mm				
		- Gypseage	10 mm				



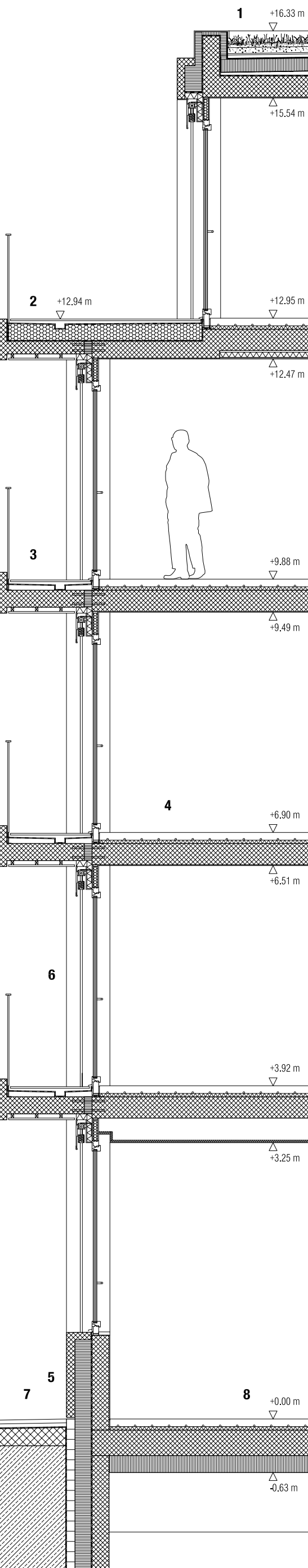
Coupe longitudinale A-A
1/200



Élévation Nord
1/200



Coupe longitudinale C-C
1/200



Coupe constructive / façade
1/50

