

NOTICE

ETAT INITIAL

La parcelle est située au 3 rue de Lorient au sein de la commune de RENNES (35000). L'accès à la parcelle se fait directement depuis la rue de Lorient, voie perpendiculaire à la rue Louis Guilloux et la rue de la Carrière.

L'environnement proche de la parcelle est composé du jardin de la confluence entre la vilaine et le canal d'Ille et Rance, de la maison de l'Octroi, du parc du domaine Saint-Cyr, du Mail François Mitterrand ou de l'ancienne tour France Telecom, nouvellement "Le Mabilais". Autant d'éléments qui offrent au site une certaine qualité paysagère et urbaine. Le centre-ville historique est accessible à pied en quelques minutes.

La parcelle est intégrée au périmètre de la ZAC de l'Îlot de l'Octroi, cette dernière est divisée en lots permettant la réalisation de différents programmes de logement dont le Groupe GIBOIRE à la direction.

Le lot 4 d'une superficie de 468.18m² (15.30x30.60m) est destiné à la construction du Café-théâtre "le Bacchus", il reprend l'emplacement de l'ancien bâtiment d'activité situé sur les berges de la vilaine, orienté perpendiculairement à la rivière (faîtage Nord-Sud. L'aménagement des abords sera traité à l'avenir dans le cadre de la ZAC de l'Îlot de l'Octroi.

PROJET : CAFE-THEÂTRE LE BACCHUS - Construction d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) de 4ème catégorie de types L (salle de spectacle) et N (restaurant) et d'un logement de fonction de type T3 (au Niveau 1).

A/ Implantation et Description : Le gabarit du bâtiment est issu de l'ancienne construction présente sur le site, à savoir : - Volume unique simple de type bâtiment industriel - Orientation du faîtage Nord-Sud - Toiture à 2 pentes - proportions conservées : hauteurs à l'égout et au faîtage, similaires. La construction reprend le gabarit "historique" avec une emprise au sol de 468.18m² (15.30x30.60m), il est implanté en limite séparative du lot 4 (façade Sud, Est, Ouest et Nord). Etant situé en bord de rivière, la côte de référence de la dalle du Rdc est fixée à 25.64NGF correspondant à la côte du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Le gabarit du bâtiment est donc composé d'un volume unique séquencé en 3 zones correspondant aux éléments du programmes :

1 / Côté berges, le restaurant est très largement ouvert sur l'extérieur et permet l'accès au public à l'intérieur du bâtiment (façade Est). Un porche permet également de marquer le seuil et de couvrir l'entrée. Le pignon Sud est composé d'un "Mur rideau" toute hauteur. Le soubassement permet de reprendre le dénivelé entre le plancher du Rdc et le niveau des berges (Traitement identique aux lots 1 et 3-environ -1.84m). La façade Ouest est également vitrée sur l'emprise du restaurant.

2 / Les éléments "techniques" du projet sont situés au centre du bâtiment : cuisine, local technique, sanitaires, local poubelle, ainsi que l'accès au logement de fonction. Ce dernier est localisé au niveau 1 (type 3), un espace de type "patio" permet également un accès à l'extérieur du logement.

3 / La salle de spectacle est implantée en limite Nord. Aucune ouverture n'est nécessaire au programme. Le pignon Nord est traité en béton banché lasuré de manière identique au

soubassement. Une issue de secours et également créée. L'ensemble du bâtiment (bardages et couvertures) est traité de manière homogène par des bardeaux de bois de Châtaignier. La pose brouillée des bardeaux permet de créer un contraste avec l'aspect rectiligne du bâtiment. Le bardage est arrêté en partie basse des murs, le soubassement en béton banché lasuré est rendu visible. Afin de marquer la silhouette du bâtiment, les éléments de rives ainsi que l'auvent de l'entrée sont habillés en inox poli miroir noir type "MECA 8 ND Ti-Black" ou équivalent. Le patio du logement sera quant à lui en bardage de tôle noir RAL 9005 - Noir profond, type PML 10.100.1100. >

B/ Matériaux et couleurs :

- 1/ Soubassement : béton banché lasuré-Traitement en fonction des lots 1 et 3
- 2/ Pignon Nord : béton banché lasuré-Traitement en fonction des lots 1 et 3
- 3/ Pignon sud : Mur rideau Aluminium RAL 9005 - Noir profond
- 4/ Menuiseries et porte Aluminium : RAL 9005 - Noir profond
- 5/ Grille de ventilation, conduit poujoulat, prise d'air, ventilation de chute : RAL 9005 - Noir profond
- 6/ Bardage : bardeaux bois de châtaignier - pose brouillée
- 7/ Bardage Patio : Bardage en tôle RAL 9005 - Noir profond - Type PML 10.100.1100 - Voir façades
- 8/ Habillage des rives, débord de toiture, habillage de la sous-face de l'avancée de toiture (façade sud) : Inox poli miroir noir type "MECA 8 ND Ti-Black"
- 9/ Habillage de la sous-face de l'entrée : Inox poli miroir noir type "MECA 8 ND Ti-Black"
- 10/ Couvertures : bardeaux bois de châtaignier - pose brouillée
- 11/ Fenêtre de toit encastrée : RAL 7016- Gris anthracite - Type velux
- 12/ Traitement du faîtage : bardeaux bois de châtaignier
- 13/ Chéneaux encastrés : zinc naturel ou similaire
- 14/ Traitement sol - seuil de l'entrée : pavage carrée en béton 20X20 cm dito traitement de la terrasse
- 15/ Terrasse Patio (niveau 1) : carrelage en dalles 60x60 cm couleur urban grey gris clair sur plots
- 16/ Mur de soubassement (façade sud) : béton banché lasuré-Traitement en fonction des lots 1 et 3