atelier Trigone
ARCHITECTES

TERRITOIRES
PUBLICS

Réhabilitation d'un immeuble

12 rue de Penhoët

35 000 RENNES

NOTICE COMMERCE

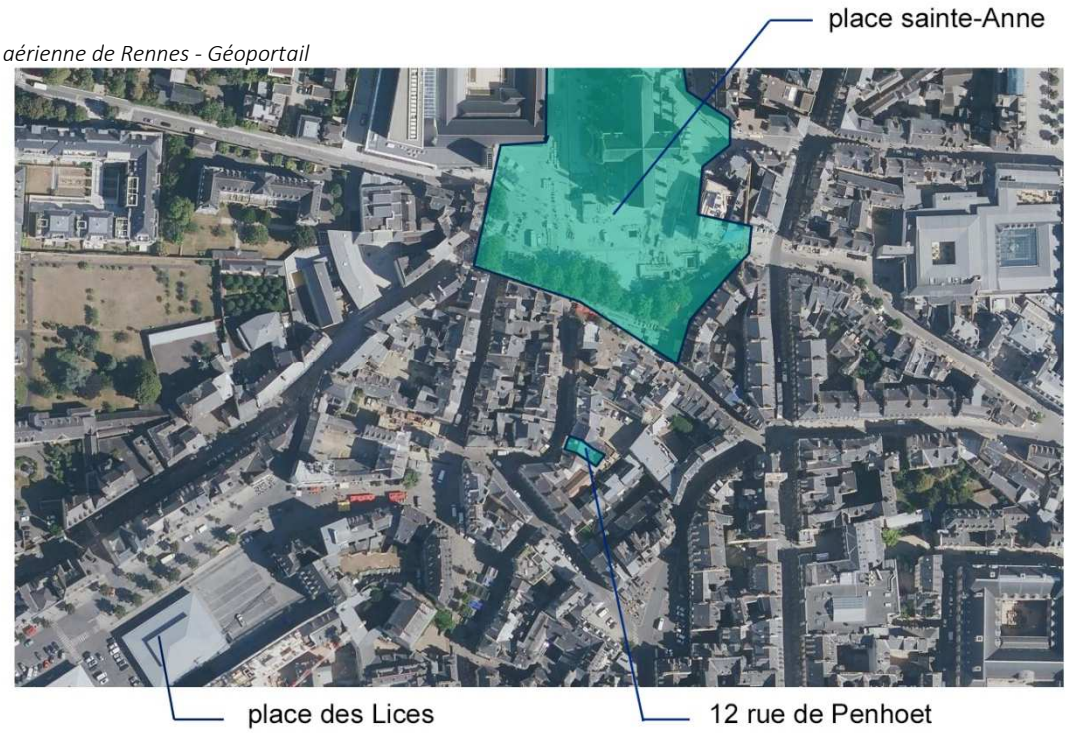
1 COMMERCE SUR RUE
AVEC LOCAL RESERVE

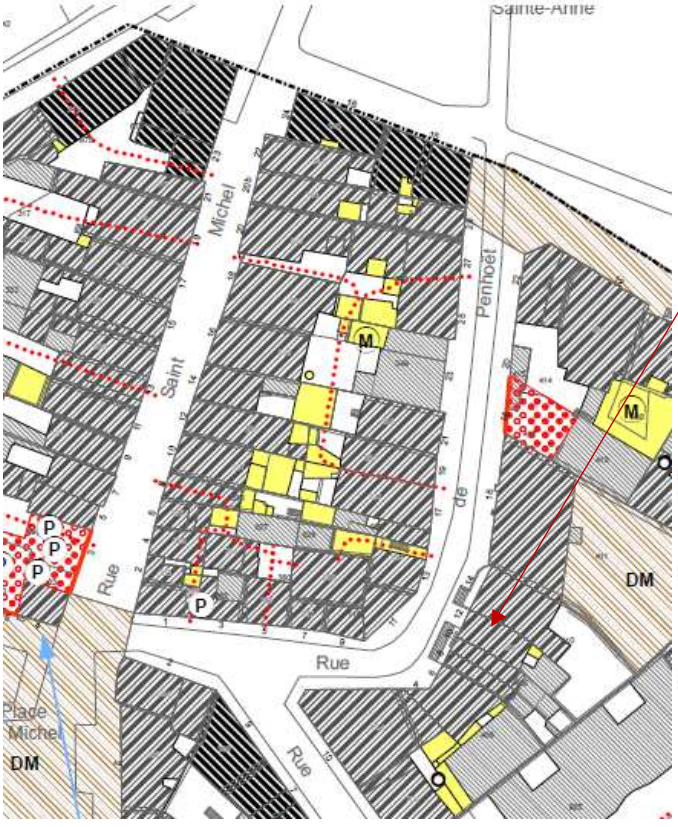
DES PARTIES COMMUNES ET 3 LOGEMENTS DANS LES ETAGES

1. SITUATION ET PRESENTATION

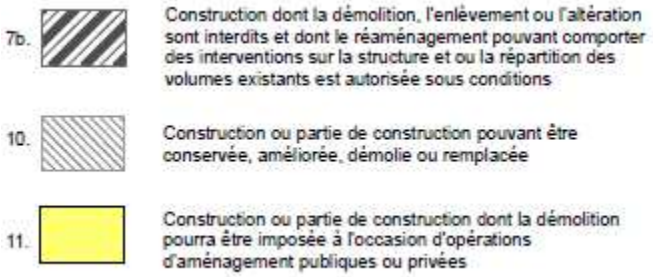
L'immeuble du 12 rue de Penhoët est situé en plein cœur du centre ancien de Rennes. A deux pas de la place Sainte-Anne, il participe au patrimoine de caractère de la ville dans une rue semi-piétonne animée et dynamique proche de tous commerces et transports en communs.
L'immeuble s'inscrit dans un front bâti d'origine médiévale sur un parcellaire en lanière, il semble dater du début XVIIème.

Vue aérienne de Rennes - Géoportail





Le 12 rue de Penhoët se situe dans le **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Rennes**.



Extrait du plan PSMV de Rennes

2. REHABILITATION LOURDE DE QUALITE ET RESPECTUEUSE DU BÂTI ANCIEN.

La réhabilitation a porté sur la structure, la sécurité, l'hygiène et le confort en proposant des solutions respectueuses du bâtiment ; une démarche specifique visant a appréhender et intervenir sur un bâti existant pour permettre sa conservation et son évolution en tant qu'élément constitutif du patrimoine du centre-ville de Rennes.

Le 12 rue de Penhoët est composé d'un bâtiment principal sur rue en R+2+combles et d'un bâtiment secondaire à l'arrière en R+1+combles, les deux bâtiments étant reliés dans les niveaux supérieurs par des galeries autour de la cour commune.

Les travaux de restructuration de l'immeuble ont assuré la mise aux normes des réseaux en parties communes ainsi que la mise aux normes aux règles de sécurité incendie.

L'immeuble est mixte, avec un commerce au rez-de-chaussée et de l'habitat sur les 3 niveaux supérieurs. L'entrée se fait par la rue de Penhoët pour le commerce et pour les logements. Le SAS permet de dissocier les circulations.

Chaque niveau correspond à un appartement traversant, dont la pièce de vie donne sur la rue de Penhoët et la chambre sur la cour.

Tous les logements sont desservis pas une cage d'escalier située au centre du bâtiment principal.

3. APPROCHE PATRIMONIALE, THERMIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.

Lors de la réalisation de travaux de réhabilitation, plusieurs principes fondamentaux pour l'amélioration énergétique des logements sont pris en compte avec des matériaux majoritairement biosourcés et une attention particulière à la gestion des nuisances sonores. Les matériaux perspirants sont favorisés pour assurer les performances hygrométriques des murs. (enduit terre, torchis, laine de bois...)

Les parois extérieures sont privilégiées pour garantir une véritable amélioration énergétique tout en conservant les caractéristiques techniques ainsi que le savoir-faire d'origine (structure pan de bois réparée, remplissage torchis et fibre de bois en fond de coffrage, boiseries isolées, enduit terre et chènevotte…).

Les parois donnant sur les cages d'escalier et parties communes sont également considérées car elles donnent sur des espaces non chauffés qui favorisent les variations de températures au sein des appartements ou du commerce et la propagation des bruits.

Lors des travaux, les menuiseries bois en simple vitrage sont toutes remplacées par des menuiseries en chêne double vitrage, pour améliorer l'étanchéité à l'air, l'isolation thermique et acoustique. Seule la vitrine est conservée.

Lors de l'aménagement des appartements, la ventilation naturelle est privilégiée dans les pièces de vie, et des ventilations mécaniques simples également installées dans les pièces d'eau.

Dans le commerce, la ventilation naturelle est mise en œuvre. Elle est renforcée dans la partie en sous-sol avec des prises d'airs dans la cour et sur la façade rue à différents niveaux (tuyaux PVC qu'il conviendra de ne pas obstruer).

Les planchers existants sont conservés et réparés (quenouilles, chape de terre et parquet dans les logements, dalle béton sur plancher bois dans le commerce).

Les cheminées sont toutes fermées ou utilisées pour des ventilations naturelles. Elles ne peuvent servir de foyer pour faire du feu.

PROGRAMME :

1 COMMERCE en RDC et en SOUS-SOL disposant d'une réserve et de son propre sanitaire
3 LOGEMENTS dans les étages disposant d'un rangement commun en RDC

4. COMMERCE – RDC

COMMERCE :	
Surface SP accessible au public =	
en rdc	24m²
en R-1	19m²
Surface accessible au public =	
Wc +SAS	2.7m²
Réserve	9.7m²

SECURITE INCENDIE :

19 personnes MAXI autorisées
une seule sortie
éclairage de sécurité à prévoir
signalétique et aménagements à prévoir
enveloppe CF et SF 1H assurée vis-à-vis des tiers

Commerce situé dans la copropriété au rdc, accessible depuis la rue de Penhoët avec un emmarchement. L'accès au commerce est la même que celle de la copropriété via un SAS d'entrée commun.
La vitrine le rend bien visible dans la rue.

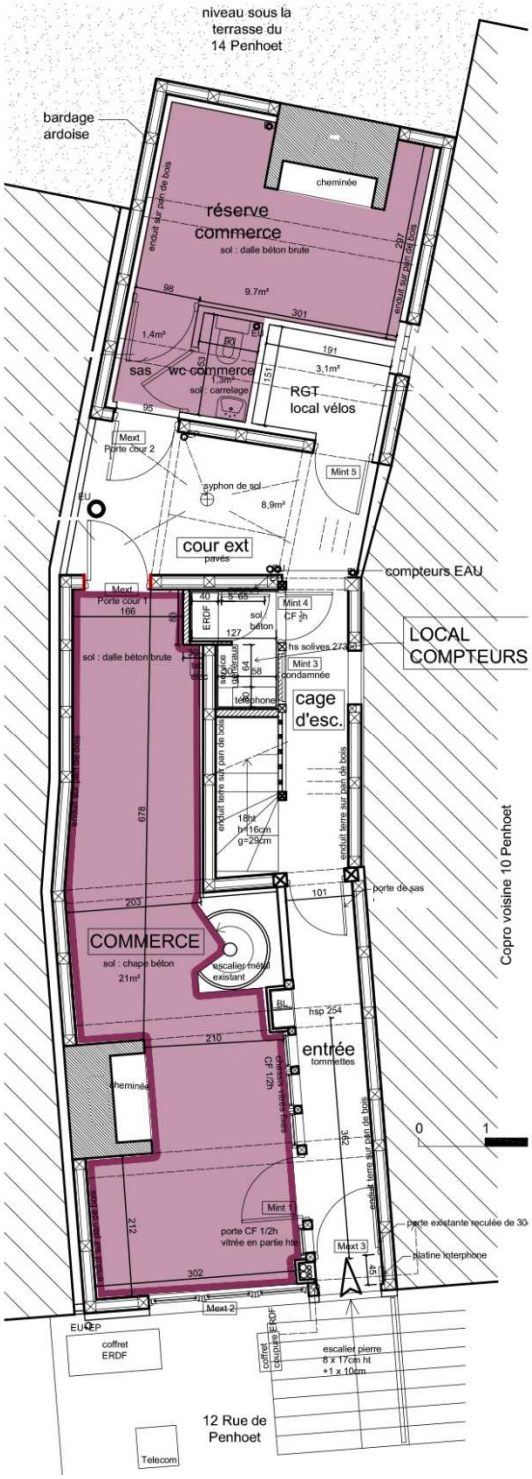
La partie accessible au public est située sur deux niveaux : le rdc et un sous-sol desservi par un escalier privatif interne au local commercial.

A l'arrière, dans le bâtiment secondaire, se trouvent le local réserve et un wc privatif accessibles depuis le local commercial, via la cour commune de la copropriété.

Tous les aménagements intérieurs sont à la charge du futur gérant.

Toutes les interventions devront être lisibles et réversibles.
Elles feront l'objet d'une déclaration d'urbanisme à soumettre au service droit des sols, aux bâtiments de France ainsi qu'aux commissions accessibilité et sécurité.

PLANS DU COMMERCE

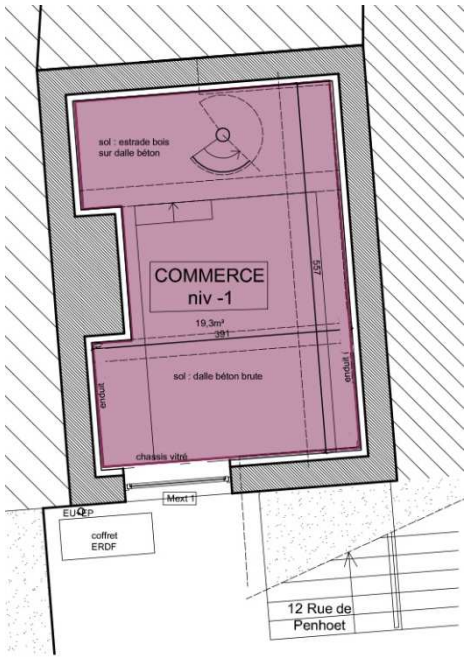


MATERIAUX local commercial :

Murs RDC : pan de bois et enduit terre
Murs sous-sol : enduit chaux sur maçonnerie
Plafond RDC : enduit terre et plâtre entre solives
Plafond sous-sol : planches de bois brutes
Sol RDC et sous-sol : dalle béton brute

MATERIAUX réserve et wc :

Murs réserve : pan de bois et enduit terre
Plafond réserve : placo (CF assuré)
Wc : carrelage et faïence



Espace accessible au public RDC

Cloison donnant sur le couloir d'entrée
Porte d'entrée du commerce

porte arrière donnant sur la cour de la copropriété
tableau et compteur électricité

Espace en sous-sol
Escalier à reprendre.

WC réservés au commerce

5. PRECONISATIONS POUR L'AMENAGEMENT FUTUR

Toutes les finitions, revêtements, aménagements et signalétique sont à prévoir et devront faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Les matériaux projetés devront être adapté au bâti ancien (enduits, badigeons, peinture à l'huile ou à la chaux…)

Pour l'aménagement intérieur du commerce, si des contre-cloisons doivent être réalisées, il faudra s'assurer de :
- **conserver une bonne ventilation** avec la structure ;
- **rester indépendante du pan de bois** ;

Pour la vitrine : l'emplacement de l'enseigne est prévu sur le bandeau (panneau CP en surépaisseur) et l'éclairage sera à prévoir.

Pour l'escalier : l'existant a été conservé. Il est à conforter ou remplacer. **Un garde-corps complémentaire est à prévoir pour assurer la sécurité.**

Pour la distribution électrique :
- le tableau est relié au compteur. La distribution de la partie accessible au public du commerce est à réaliser (celle de la réserve étant réalisée).
- installer la distribution électrique en apparent ou dans l'épaisseur de ces contre-cloisons, **mais en aucun cas en l'encastrant dans les murs.**

En sous-sol, l'IPN existant devant la cheminée doit être conservé. Il peut être peint, éventuellement caché par une contre-cloison **si celle-ci est ventilée**.