



PROJET DE RÉHABILITATION D'UN HANGAR EN TIERS-LIEU ET MISE AUX NORMES E.R.P 3 BIS CHEMIN DE LA FONTAINE SAINT-ARMEL



DATE

06/10/2025

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Commune de Saint-Armel

ÉQUIPE

ATELIER L2 . Architectes mandataire

Assistance à maîtrise d'ouvrage / programmation / co-conception

LE FACTEUR URBAIN .

Urbanisme participatif et programmation

BAGOT & ASSOCIES

Économistes de la construction

SOMMAIRE

1/ PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET CADRE DE L'ÉTUDE	5
A. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET	5
B. GOUVERNANCE DU PROJET ET DU BÂTIMENT	6
2/ DONNÉES	7
A. PRÉSENTATION DE L'EXISTANT	7
B. CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES	9
C. RÉGLEMENTATION ET SERVITUDES	10
3/ PROGRAMME	12
A. OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE CONCEPTION	12
B. DESCRIPTION DES ESPACES	12
C. BESOINS DIMENSIONNELS	15
4/ PLANNING	20
5/ CONTRAINTES ET EXIGENCES	21
A. RÉGLEMENTATION ET EXIGENCES TECHNIQUES	21
6/ ANNEXES	23
A. «NOS LIEUX COMMUNS» - RENNES MÉTROPOLE	23
B. TIERS LIEUX ENVIRONNANTS	23
C. RÉFÉRENCES D'AMBIANCE	26

1/ PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET CADRE DE L'ÉTUDE

A. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET

La commune de Saint-Armel, confrontée à une croissance démographique continue, cherche à développer son offre d'équipements à destination des habitants et des associations. L'offre actuelle d'équipements sportifs et culturels se trouve limitée pour répondre aux attentes des associations locales.

Ainsi, un travail est mené depuis 2021 sur le projet de création d'un tiers-lieu, visant à dynamiser le centre-bourg et à répondre aux besoins en matière de services et de lien social.

Pensé comme un espace de rencontre, d'échange et de créativité ouvert à toutes et tous, ce futur lieu vise à accueillir aussi bien des associations déjà existantes sur le territoire, que de nouvelles initiatives et de nouveaux usages.

Afin de répondre à ce besoin, la commune a acquis un ancien hangar, situé dans le centre-bourg, au 3 bis chemin de la Fontaine, dans l'objectif d'y implanter le projet de Tiers Lieu.

En parallèle, la commune a souhaité inscrire sa démarche dans le cadre de l'appel à projets « Nos Lieux Communs », mis en place par Rennes Métropole, dont le cadre et les objectifs sont décrits en annexe. Cet appel à projets permettra de compter sur une enveloppe budgétaire permettant de financer une partie des aménagements intérieurs du tiers-lieu.

Après avoir acquis cet ancien hangar et s'être inscrite dans l'appel à projets métropolitain, la commune a lancé une mission d'Accompagnement à la Maîtrise d'Ouvrage, pour :

- Définir les capacités du lieu à accueillir le projet
- Définir une programmation issue d'une démarche de concertation engagée avec les habitants, les associations et les acteurs du territoire.
- Définir une enveloppe budgétaire réaliste, basée sur la programmation et la faisabilité.

Cette phase d'AMO a permis de faire émerger les contours concrets du projet sur ses deux aspects que sont la définition des acteurs, d'une programmation et d'une gouvernance d'une part, et la réalisation du diagnostic architectural et technique du bâtiment, pour sa transformation en ERP de 5e catégorie d'autre part.

Il est à noter que le présent cahier des charges fait donc suite à un travail de programmation détaillée, cadrant la mission de conception désormais nécessaire au projet.

Les dates dans lequel s'inscrit cette mission sont les suivantes :

- Janvier 2019 à janvier 2020 : Étude des équipements publics de Saint-Armel par Prigent Associés
- 2021-2022 : GT pour la création d'un tiers-lieu itinérant
- Hiver 2023 -2024 : Choix des lieux pour l'appel à projets «Nos Lieux Communs»
- 24 mai 2024 : Achat du Hangar par la commune
- 27 juin 2024 : Atelier participatif de Rennes Métropole dans le cadre «Nos Lieux Communs»
- 29 septembre 2024 : Fête du futur Tiers-Lieu
- Janvier 2025 : Lancement de la mission AMO
- 23 février 2025 : Dépôt du dossier du Tiers-Lieu du Hangar sur la plateforme «Nos Lieux Communs»
- 03 mai 2025 : Atelier de médiation «Nos Lieux Communs» par Rennes Métropole
- 19 mai 2025 au 08 juin 2025 : Vote des habitants des projets «Nos Lieux Communs»
- 18 juin 2025 : Annonce des lauréats «Nos Lieux Communs»
- 20 juin 2025 : Présentation publique du projet au Marché des Beaux Jours à Saint-Armel

ORGANISATION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage de l'opération est la Commune de Saint-Armel, représentée par :

Mme Morgane MADIOT, maire
14, rue de la mairie
35 230 Saint-Armel

Dans le cadre de l'opération, les principaux interlocuteurs sont :

- Simon McDonnell - Adjoint
- Emma Chabot, chargée de mission développement culturel et animation territoriale

projets@saint-armel-35.fr / 06.83.74.33.65

- Louise Chartier, responsable finances

compta@saint-armel-35.fr

- Mathilde Foulon, DGS

ASSISTANCE A MAÎTRISE D'OUVRAGE / PROGRAMMATION

ATELIER L2

Architectes scénographes mandataires

3, rue d'Espagne

35 000 Rennes

02.23.45.68.58

contact@atelierl2.fr

LE FACTEUR URBAIN

Urbanisme participatif et programmation

24, avenue Jules Maniez

35 000 Rennes

06.40.57.42.21

alice@lefacteururbain.fr

CABINET BAGOT

Économie de la construction

2, rue de la Mabilais

35 000 Rennes

02.99.79.43.11

B. GOUVERNANCE DU PROJET ET DU BÂTIMENT

Le propriétaire du hangar est et restera la commune de Saint-Armel. Le bâtiment sera principalement utilisé par des associations et une entreprise privée gérant un espace de café-coworking. La gestion technique du bâtiment sera assurée par la commune.

Les associations actuellement impliquées dans le projet de tiers-lieu, et qui prévoient d'y occuper des espaces, sont diverses. Une partie d'entre elles se sont regroupées en collectif afin de répondre à l'appel à projets mentionné précédemment. Ce collectif est constitué de :

- Kazanou, association proposant des activités manuelles et culturelles;
- Les Petits Lutins, association d'assistantes maternelles;
- Deux habitants de Saint-Armel, dont l'une envisage un investissement professionnel avec la création d'un service de café-coworking

Par ailleurs, d'autres associations ont exprimé leur souhait de rejoindre le projet de Tiers-Lieu, parmi lesquelles :

- La Grainothèque, collectif dédié au troc de graines;
- Arka Yoga et AYCI, associations proposant des cours de yoga;
- Une association de pilates;

Un travail autour de l'organisation entre les futurs résidents (associations, café coworking...) a été amorcé au premier semestre 2025.

Ainsi, un planning prévisionnel d'occupation des lieux a été établi, afin d'identifier l'intensité d'usage du bâtiment et de mesurer la nécessité de « compléter » l'occupation du bâtiment.

De plus, un premier schéma de gouvernance a été établi, incluant les structures parties prenantes du projet et la collectivité. Ce travail d'organisation, initié au premier semestre 2025, se poursuivra en parallèle de la présente mission de maîtrise d'œuvre.

ENVELOPPE PRÉVISIONNELLE

La part de l'enveloppe financière prévisionnelle globale affectée aux travaux (valeur septembre 2025) est de 592 000 € HT, y compris VRD.

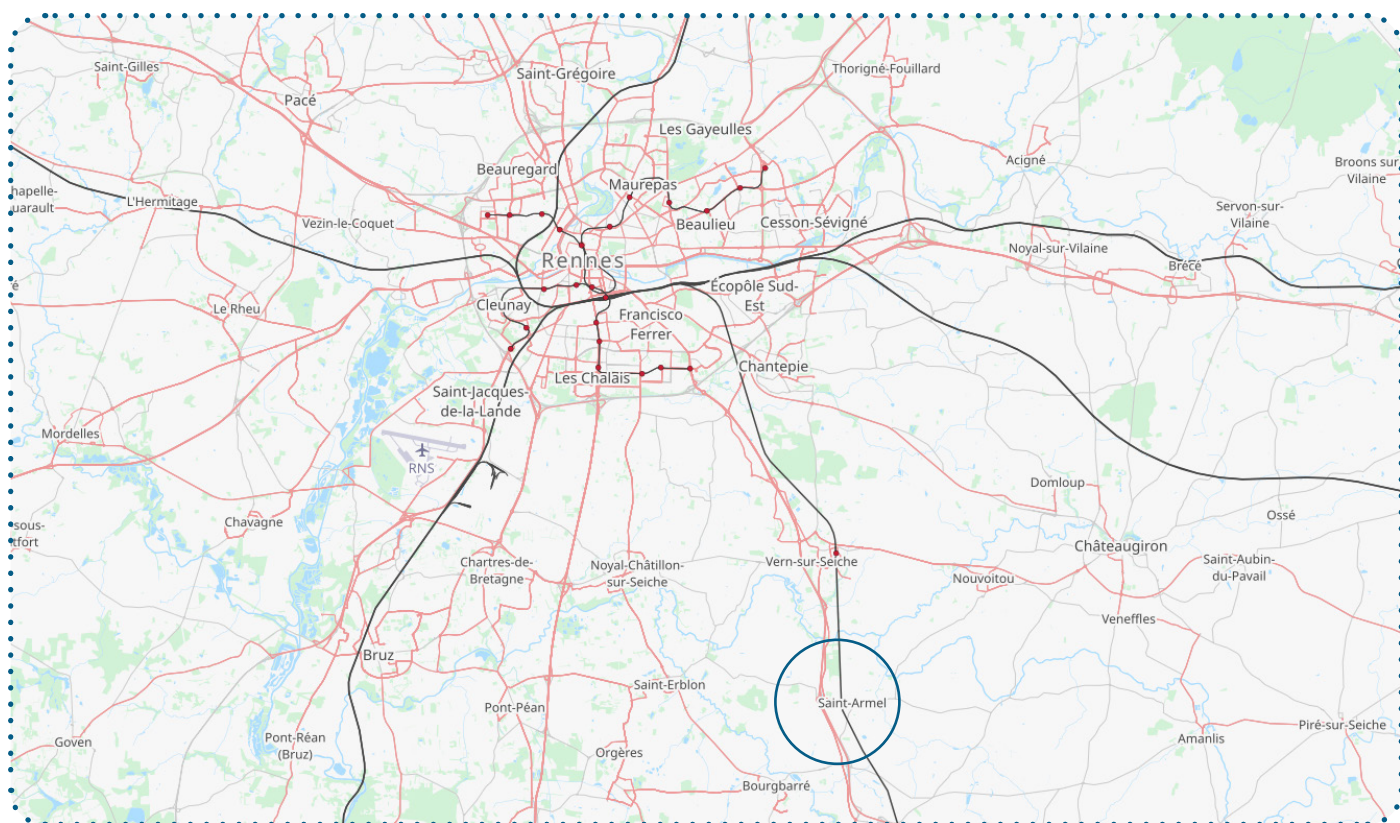
Conformément aux préconisations de la M.I.Q.C.P. (Mission interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques), « le Programme est un document multiple et évolutif : tout d'abord support de consultation de maîtrise d'œuvre, c'est un document contractuel qui doit aussi savoir rester un outil de dialogue entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre. Le Programme Technique de Construction Détaillé constitue l'expression de la commande d'architecture. Ce document formalise les choix effectués et les décisions arrêtées par le Maître d'Ouvrage, c'est pour le maître d'œuvre un document de travail et de référence ».

2/ DONNÉES

A. PRÉSENTATION DE L'EXISTANT

ENVIRONNEMENT URBAIN

Située dans la deuxième couronne de l'agglomération rennaise, la commune de Saint-Armel (2 480 habitants) connaît une croissance démographique continue depuis de nombreuses années. Au cœur d'un secteur rural, le bourg est desservi par la RD163 du nord au sud, la RD36 et la RD39. Elle est également desservie par le réseau STAR et la ligne de train sur l'axe Rennes - Chateaubriand.



PLAN DE SITUATION DE SAINT-ARMEL - SOURCE : OPENSTREETMAP

Une étude urbaine est en cours de réalisation par le Cabinet Lemérou Architecture et Charles Dard Paysage. Elle complétera l'«Étude globale - Localisation et programmation des équipements publics», réalisée en 2020 par le bureau d'études Prigent & Associés en collaboration avec les habitants, les jeunes de l'espace jeunes, les acteurs locaux et les élus de la commune de Saint-Armel.

Des données complémentaires concernant l'environnement du site, notamment les tiers-lieux alentour, sont disponibles en annexes.

LE SITE

Le site de projet correspond à la parcelle n° AA 440, d'une surface de 356 m², au 3 bis Chemin de la Fontaine.

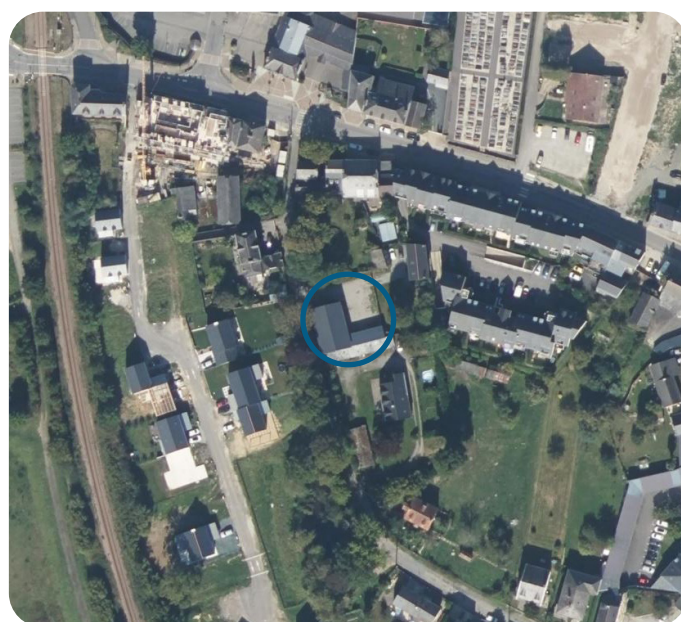
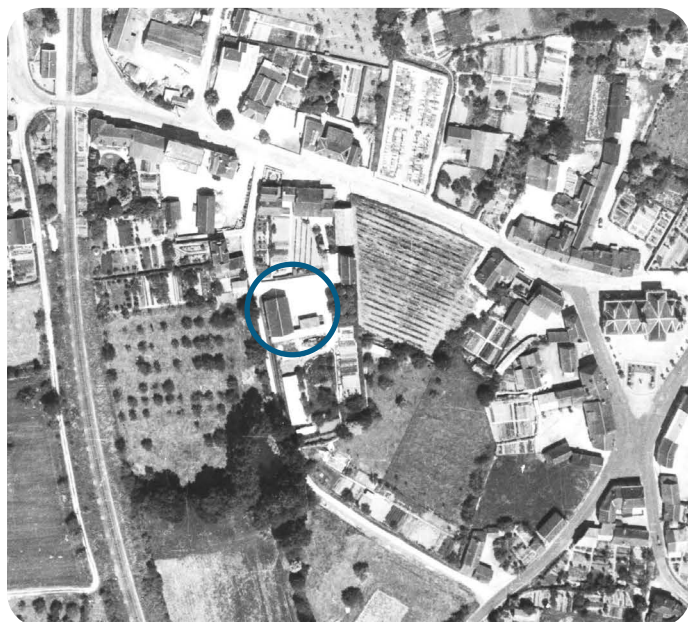
L'accès principal à la parcelle s'effectue depuis le Chemin de la Fontaine, petit sentier bordé d'arbres, également appelé «Chemin des écoliers», car reliant le centre-ville avec l'école et les activités extrascolaires au sud du bourg, plus résidentiel. On y trouve la fontaine Saint-Armel, patrimoine armélien et marqueur de la trame bleue traversant le bourg, aujourd'hui majoritairement cachée.

La parcelle attenante n°AA 441 résulte d'une division ayant mené à trois nouvelles parcelles : AA 440, AA 441, AA 442. Elle constitue aujourd'hui une servitude de fait sur la parcelle n°AA 441 au nord du hangar et desservant la propriété

privée sur la parcelle AA 442 à l'est. Le chemin de la Fontaine, bordant le hangar sur sa façade ouest, est une voie arborée, principalement piétonne.

Aujourd'hui, l'entrée dans le Hangar et dans l'extension le jouxtant se fait depuis la cour intérieure, en passant par la parcelle faisant l'objet d'une servitude.

Au sud, le hangar jouxte un appentis en parpaings situé sur la parcelle AA 379. Au nord, sur la parcelle AA 419, se trouve une petite construction en bois. Ces deux bâtiments marquent les fonds de parcelles occupées par des habitations. À l'ouest, de l'autre côté du Chemin de la Fontaine, un nouveau quartier résidentiel, la ZAC de la Minoterie, est actuellement en cours d'aménagement.



ORTHOPHOTOGRAPHIES DE 1960 ET DE 2016

LE BÂTIMENT

Construit en 1930, le hangar appartient alors au couple Henri et sert d'entrepôt pour une épicerie itinérante, distribuant des produits de première nécessité (œufs, volaille, beurre, vin, aliments pour le bétail, quincaillerie...) aux villages alentour. Le hangar est alors annexé d'un préau.

Le bâtiment sert ensuite d'entrepôt aux services techniques de la commune de Saint-Armel entre 2002 et 2008. À partir de 2011, il sert à l'entreprise de peinture «SCI GMB» de la famille Briand. Lors de ce dernier usage, le préau est démoli, laissant place à une extension (vers 2016).

La commune acquiert le bâtiment en 2024 avec l'aide du Département, avec pour objectif d'en faire un tiers-lieu.

Le site est donc constitué de deux bâtiments reliés entre eux :

- Le Hangar, bâtiment des années 1930, sur deux niveaux en RDC et combles.
- Une extension, datant d'environ 2016, en RDC.

Les surfaces sont réparties comme suit :

- RDC Hangar : 147.7 m²
- Combles : 113.7 m² (loi Carrez)
- Extension : 35.9 m²

DESCRIPTION DES BÂTIMENTS

L'accès au hangar et à l'extension s'effectue aujourd'hui en passant par la cour intérieure, par la façade est du bâtiment. Le Hangar est ouvert par trois grandes portes de garage et une porte sur sa façade est. Sur la façade nord, on trouve deux fenêtres en jour de souffrance (en hauteur) en RDC et une porte qui permettait d'accéder au comble via une échelle. Les combles du hangar faisaient à l'origine office de stockage. Cette ouverture n'est pas conforme à la réglementation actuelle. De façon symétrique, deux jours de souffrance existent également sur la façade sud, en limite de propriété.

L'extension comporte trois pièces en enfilade, accessible depuis l'extérieur en sa partie centrale par une porte; porte non conforme à la réglementation accessibilité au regard de la présence d'une marche et d'une porte de largeur de passage utile de 80cm.

Une communication intérieure a été créée entre les deux bâtiments.

Le Hangar est aujourd'hui divisé en plusieurs espaces : trois ateliers en RDC et deux zones de stockage. La hauteur sous plancher des combles de 4.31 m.

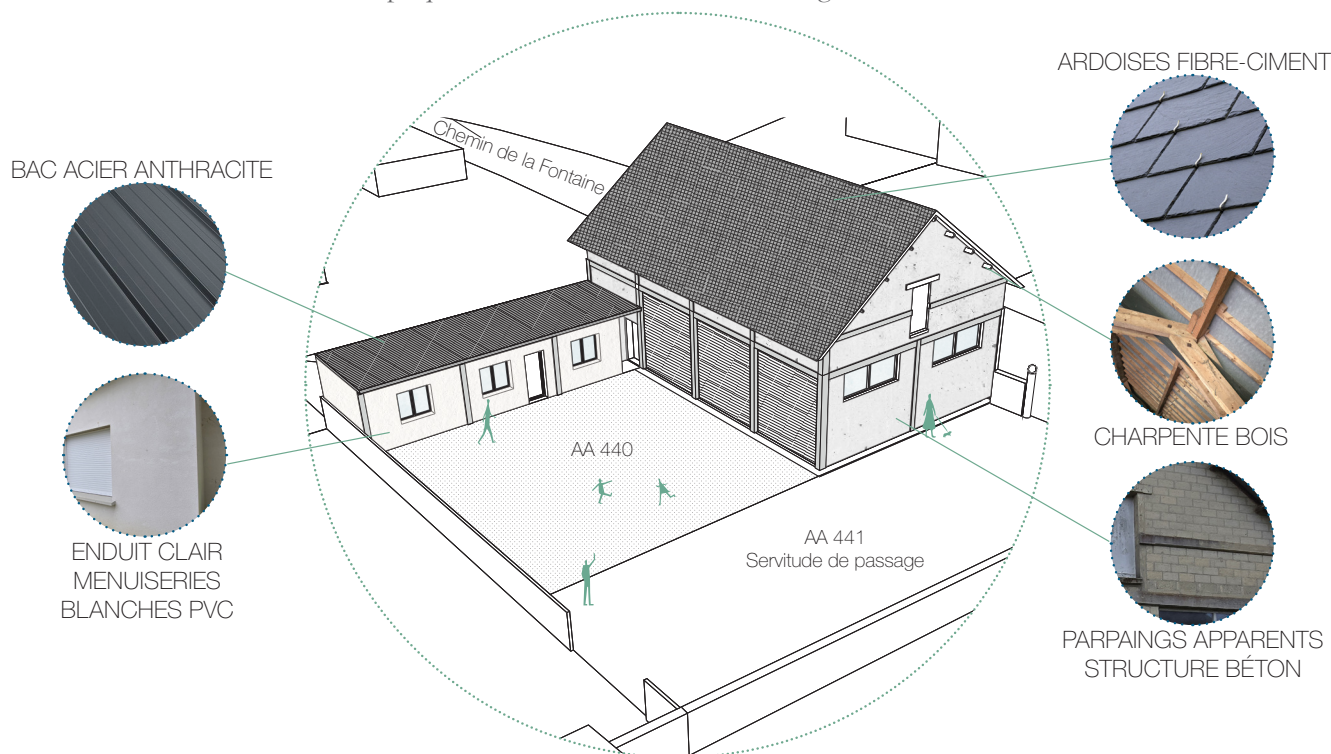
L'extension comporte trois bureaux communicants dont un abritant une kitchenette et un WC non PMR.

Le hangar repose sur une dalle béton. Son plancher haut, au niveau des combles, est en structure bois. Les murs extérieurs sont en blocs de béton creux tandis que les cloisons intérieures, destinées à être déposées, sont en doublage. Les menuiseries existantes sont en bois et métal. La couverture du bâtiment est constituée d'ardoises en fibre-ciment.

L'extension, quant à elle, est construite en blocs de béton pleins, avec isolation par l'intérieur. Les menuiseries sont en PVC et équipées de double vitrage. Le plancher bas est un dallage béton sur terre-plein. La toiture est en bac acier, teinte anthracite.

NB: La maîtrise d'ouvrage souhaite à ce stade n'investir que le rez-de-chaussée dans le cadre du 'Hangar à projet'.

Il est néanmoins prévu un abaissement du plancher haut pour un futur aménagement des combles ainsi que leur isolation sous rampant, dans le cadre de la rénovation thermique. Les circulations verticales (escalier et ascenseur) ont été étudiées et positionnées à titre indicatif dans l'optique de cette évolutivité vers un usage futur.



DIAGNOSTICS

Dans le cadre d'études préalables, différents diagnostics ont été réalisés :

- Diagnostic de performance énergétique, BC2E, juin 2023
- État des risques et pollutions, BC2E, juin 2023
- Constat amiante, BC2E, juin 2023
- Constat de risque d'exposition au plomb, Bretagne Diagnostics, avril 2025
- Constat de l'état parasitaire, Bretagne Diagnostics, avril 2025
- Étude structure, Skelet Ingénierie, avril 2025

D'autres diagnostics seront à réaliser pour les études selon les besoins, avec, à minima :

- Plan de bornage
- Diagnostic acoustique

B. CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

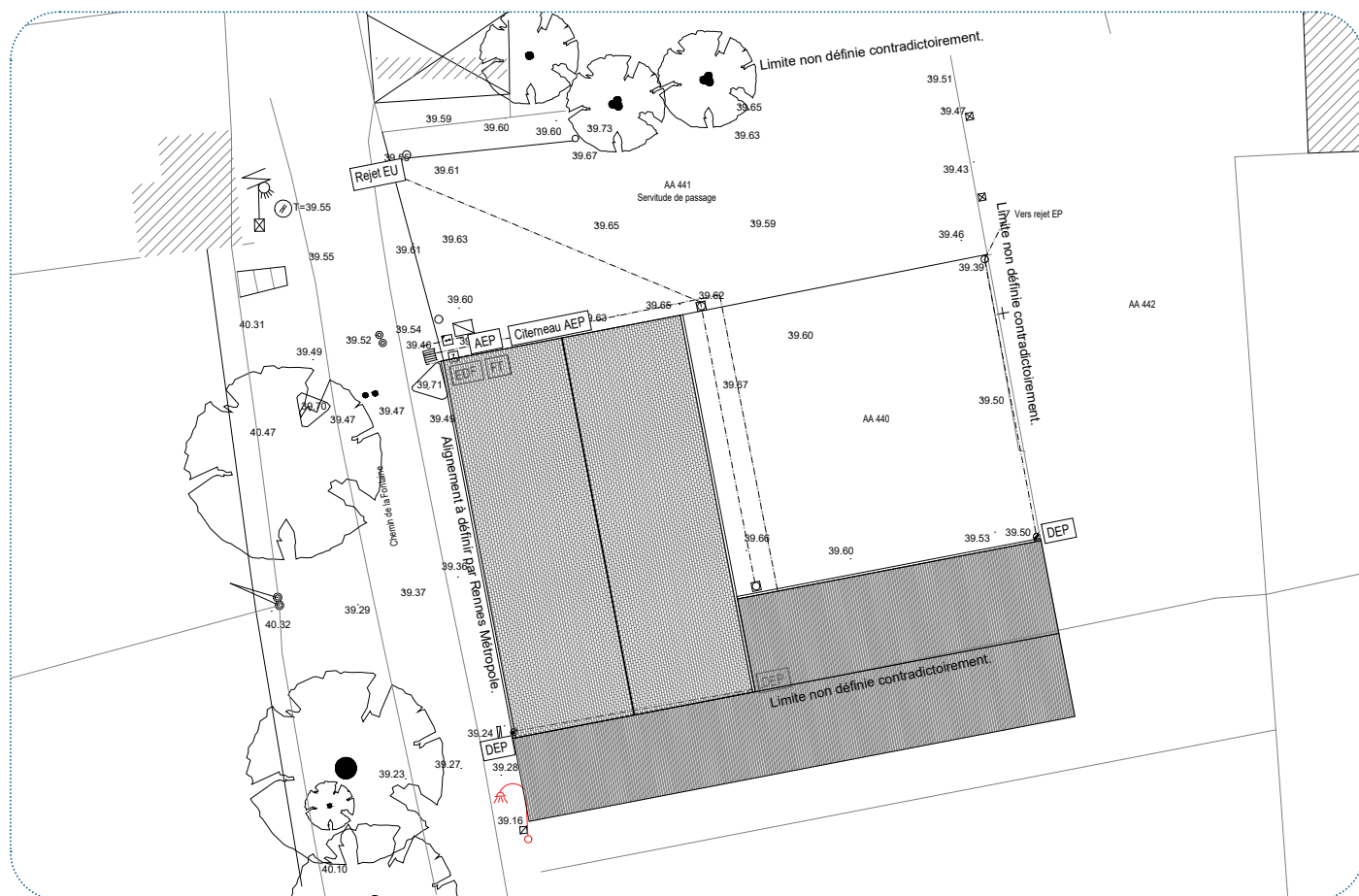
ALTIMÉTRIE ET TOPOGRAPHIE

La parcelle de projet est implantée entre 39.24 et 39.65 m. Il existe une différence de hauteur de 28 cm entre le niveau du RDC du Hangar et le Chemin de la Fontaine. L'entrée dans l'extension depuis la cour présente une marche de seuil.

DONNÉES CLIMATOLOGIQUES, SISMICITÉ ET GÉOLOGIE

Ces données sont décrites dans l'état des risques et pollutions rédigé en juin 2023 par BC2E.

RÉSEAUX



La parcelle présente des raccordements aux réseaux EU (réalisé en 2020), AEP, EDF, FT, EP. L'extension possède un chauffage électrique, et un ballon d'eau chaude sanitaire de 15L, électrique. Il s'agira de vérifier les conformités ainsi que l'ajout des réseaux nécessaires.

C. RÉGLEMENTATION ET SERVITUDES

GÉNÉRALITÉS

Plusieurs réglementations urbaines s'appliquent au site :

- La parcelle est située en zone UD2b du PLUi de Rennes Métropole. Il est à noter que ce PLUi est en cours de modification (mai 2025).
- La parcelle est dans le périmètre de protection de l'église Saint-Armel.

Remarque : les indications données dans le programme ne dispensent pas le concepteur d'un examen approfondi des implications de ces documents ni des démarches nécessaires auprès des services concernés.

PLUI RENNES MÉTROPOLE

L'analyse du règlement des modifications du PLUi en cours d'élaboration n'a pas fait apparaître de contraintes significatives pour l'étude du projet.

PRESCRIPTIONS DANS LE CADRE DU SECTEUR DE PROTECTION PATRIMONIAL

L'architecte des bâtiments de France en charge du secteur, Mme Morin-Auroy, a émis certaines prescriptions sur les

bâtiments de la parcelle. Elles rejoignent l'arrêté rendu par la Mairie de Saint-Armel le 08/02/2024.

FAÇADES

Les parpaings du hangar seront à enduire avec des teintes à faire valider, dito bâtiments alentour (type Blanc Noirmoutier de PRB). La structure en béton peut être enduite, peinte, ou laissée apparente.

Si des modifications sont prévues sur l'enveloppe de l'extension, il sera nécessaire de changer les menuiseries extérieures et la toiture conformément aux prescriptions, c'est-à-dire menuiseries bois ou métal teinte dito existant et couverture ardoises ou zinc à joints debout.

OUVERTURES

Les nouvelles menuiseries du hangar seront à faire valider. S'il s'agit de vitrage toute hauteur, il conviendra de prévoir une partie basse pleine. Si la façade de l'extension est modifiée, «les menuiseries seront en bois ou métal peint de la même teinte que les menuiseries existantes».

COMBLES ET ASCENSEUR

Le projet se limite, pour les combles, à leur isolation sous rampant ainsi qu'à l'abaissement du plancher haut, en vue de permettre un aménagement ultérieur de cet espace.

La mise en place d'un ascenseur n'est actuellement pas envisagée dans le projet. Toutefois, un emplacement potentiel devra être anticipé. L'ABF préconise, dans la mesure du possible, de ne pas percer la toiture. En cas d'impossibilité, l'ascenseur devra être intégré de manière architecturale cohérente, et une proposition devra être soumise à l'ABF dès les premières phases des études de projet.

TOITURE

Si la façade de l'extension est modifiée, «la couverture sera réalisée en zinc à joints debout ou équivalent».

PRÉAU

La toiture de l'annexe prévue devra être réalisée en ardoises (naturelles ou synthétiques) ou en zinc à joints debout. Les couvertures en bac acier ou en PVC ne seront pas acceptées.



PLAN DE SITUATION DU SITE

3/ PROGRAMME

La définition des besoins, usages et activités du tiers-lieu du Hangar ont été définis entre mars et mai 2025, dans le cadre d'un travail de coconception et d'ateliers participatifs, articulant 4 ateliers publics et des réunions de travail avec les élus et les services techniques de la ville de Saint-Armel, ainsi que des rendez-vous de restitution.

A. OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE CONCEPTION

Penser la programmation d'un équipement multifonctionnel à vocation intercommunale, intergénérationnel, ayant pour but de dynamiser le centre-bourg et de répondre aux besoins de la population d'accès à de nouveaux services et nouvelles animations, amène différents objectifs de conception précisés ci-dessous afin de guider le concepteur dans sa réflexion :

- Rénovation et remise aux normes globales (thermique, sécurité, accessibilité, réseaux, ABF, PLUi,...);
- Démarche environnementale (rénovation énergétique, réemploi, réutilisation, mise en œuvre de matériaux biosourcés et géosourcés);
- Proposer un projet adaptable, modulable, polyvalent et multifonctionnel, évolutif;
- Gérer la proximité des habitations alentour et leur intimité visuelle et acoustique

Cet ouvrage sera soumis au Règlement de Sécurité des Établissements Recevant du Public (ERP) de 5e catégorie.

Bien que situé en centre-bourg, le Hangar ne bénéficie pas d'une grande visibilité sur rue en raison de l'étroitesse du Chemin de la Fontaine. Il est donc envisagé de largement ouvrir la façade ouest, actuellement aveugle, donnant sur cette voie, afin «d'adresser» le projet sur la rue et d'y aménager l'accès principal.

L'établissement devra se conformer a minima aux réglementations thermiques en vigueur. Il est cependant attendu une forte performance sur le plan énergétique. Il est en effet attendu que la performance atteinte corresponde aux attendus des organismes financeurs (Fonds vert, fonds de soutien métropolitain, fonds européens,...etc)

S'il est laissé au concepteur, le choix entre la mise en place d'une isolation par l'intérieur ou par l'extérieur, dans le cadre de cette étude, l'étude d'une isolation intérieure a été privilégiée. En effet, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur s'avère difficile du fait de l'implantation du bâtiment en limite sur voie et en limite séparative.

Les fonctionnalités de ce tiers-lieu viseront à proposer un véritable espace de rencontres et d'activités. Il s'adressera à tous les publics et impliquera donc une mise en accessibilité PMR, un confort hygrothermique, un confort acoustique...

B. DESCRIPTION DES ESPACES

Au cours de l'étude, plusieurs scénarios de faisabilité avec affectation des locaux ont été proposés à la maîtrise d'ouvrage et soumis à la concertation. Ces faisabilités, échanges et intégrations des remarques ont fait émerger un scénario d'aménagement et d'usage. Le plan programmatique et les paragraphes suivants synthétisent l'approche spatiale et programmatique issue des besoins des utilisateurs.

Des références d'ambiances d'espace, présentées et validées lors des ateliers de concertations avec les porteurs de projet, sont présentes en annexe.

Il est attendu du mandataire qu'il se réfère au travail réalisé par l'AMO (dont plan présenté en pages 16 et 17.) Ce travail constitue une esquisse du projet, qui devra servir de fondement au travail d'AVP.

NB : Pour ne pas figer la programmation de ces espaces, il a été convenu de ne pas nommer les espaces, mais de les désigner par la typologie de leur sol, pour le hangar (« sol dur », « sol souple »), et de ne pas flécher les usages des 3 salles de l'extension (en prévoyant des activités de bureau, réunion et ateliers manuels, sans que chaque pièce ait un usage figé).

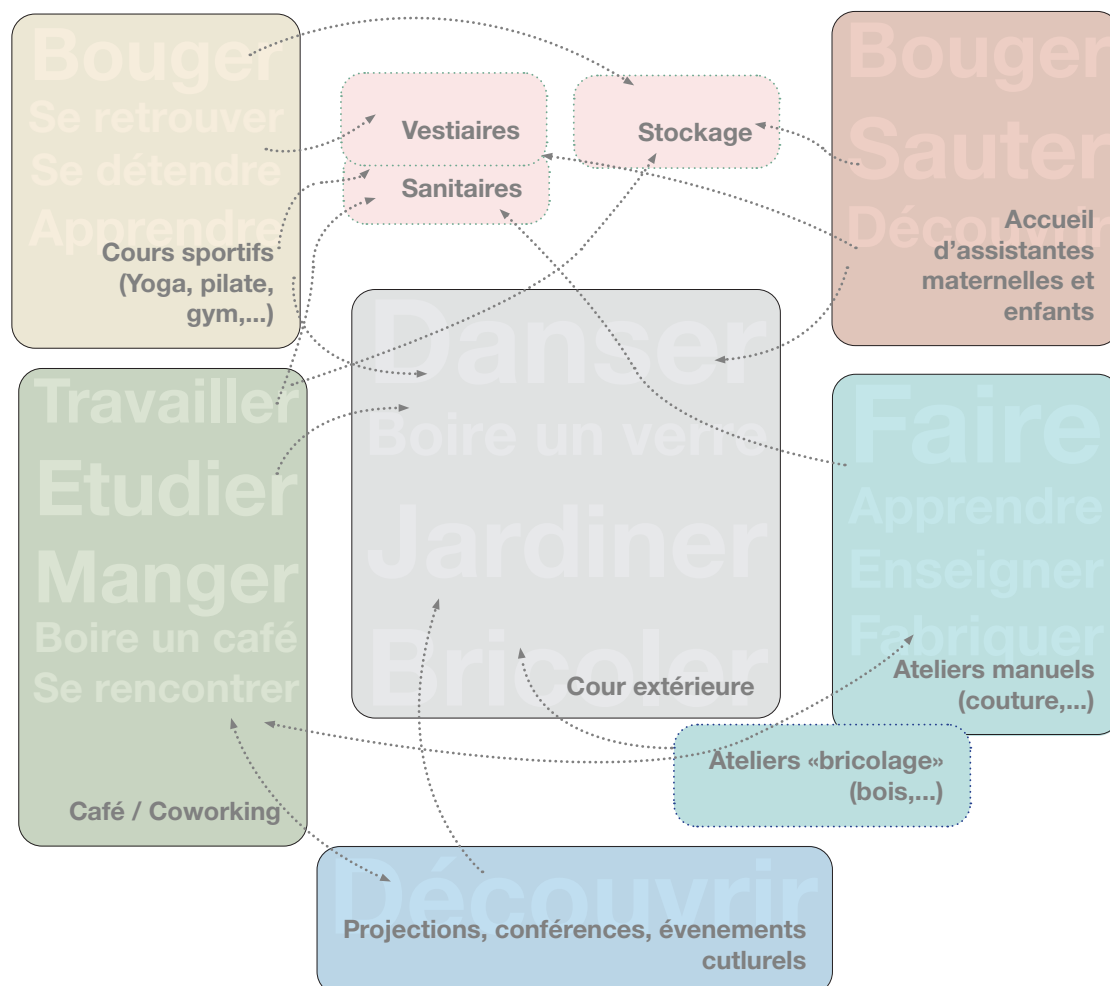
ACCÈS À L'ÉQUIPEMENT

La typologie suivante des accès a été définie :

- L'espace libre devant le hangar au nord, présentant une servitude de passage existante est conservé, mais ne devra pas devenir l'accès principal au tiers-lieu, de façon à préserver les propriétés à l'arrière des nuisances de passages. Un passage ponctuel piéton pourra être envisagé.
- Depuis le Chemin de la Fontaine, prévoir un accès principal avec une entrée dans l'espace «Sol dur». Le chemin appartient aujourd'hui à Rennes Métropole. La commune de Saint-Armel prévoit d'acquérir cette voie pour la création d'une rampe d'accès PMR, permettant la réalisation de l'accès principal à l'équipement. En cas de non-acquisition du Chemin par la municipalité, l'accès PMR devra s'effectuer depuis la cour intérieure.
- La connexion existante intérieure entre l'extension et le hangar est à conserver et à mettre aux normes PMR.

Une option prévoira la mise aux normes PMR de l'accès à l'extension depuis la cour, induisant le changement des menuiseries et de la toiture de l'extension, conformément aux prescriptions ABF.

- Un préau est à prévoir en limite est de la parcelle. Avec une partie formant un abri pour les poussettes. Il sera positionné, dans la cour intérieure, côté extension afin de conserver un minimum de lumière naturelle dans la salle 03 (voir plan).
- Les places de stationnement seront situées à l'extérieur de la parcelle, sur les emplacements existants proches de la mairie.
- L'accès existant à l'intérieur du Hangar, côté cour, sera déplacé.



Trois grands espaces sont identifiés : le Hangar, l'extension et la cour. Ceux-ci sont divisés en plusieurs sous-espaces.

LE HANGAR

Le Hangar sera divisé en deux zones distinctes, elles-mêmes sous-divisées en sous-espaces :

- Un vaste espace «libre», multifonctionnel qui constituera le cœur du tiers-lieu
- Une bande technique

Il conviendra de conserver et mettre aux normes PMR l'ouverture existante entre l'extension et le hangar afin de garantir un accès intérieur fluide. Par ailleurs, la municipalité souhaite conserver la possibilité de percer le mur sud du hangar dans le futur, dans le cas où d'une opportunité d'acquisition de la parcelle située au sud du bâtiment.

ENTRÉE

L'entrée principale se fera depuis le chemin de la Fontaine. La commune de Saint-Armel prévoit d'acquérir cette voie, aujourd'hui propriété de Rennes Métropole, afin qu'une rampe PMR puisse y être aménagée, pour permettre la création de l'accès principal du Tiers-lieu sur le chemin. Cette entrée devra se faire dans l'espace intérieur «sol dur» (voir ci-dessous).

ESPACE MULTIFONCTIONNEL

La majeure partie de la surface du rez-de-chaussée du Hangar constitue un vaste espace libre, capable d'accueillir une grande

diversité d'activités et de publics. Deux zones spécifiques y sont identifiées : l'espace «sol dur» et l'espace «sol souple». Ces espaces peuvent être réunis ponctuellement pour l'organisation d'événements tels que des projections ou des conférences. L'aménagement devra privilégier une forme simple, favorisant une polyvalence d'usages. Des cloisons modulables, avec traitement acoustique, permettront de compartimenter les espaces selon les besoins. Une option devra prévoir l'installation de rideaux permettant l'occultation des ouvertures, afin d'adapter les ambiances lumineuses en fonction des événements accueillis dans le hangar.

Espace «sol dur»

L'espace «sol dur» a vocation à accueillir un café/coworking et constitue un espace structurant du projet. Ouvert toute la journée, il accueille des coworkers à ses tables, tout en pouvant être utilisé pour des ateliers créatifs, en complément de ceux organisés dans les salles de l'extension. Des accès directs depuis le Chemin de la Fontaine et sur la cour seront à prévoir. Les larges ouvertures sur la cour pourront permettre un prolongement extérieur de l'espace intérieur et permettre, par exemple, l'installation de tables dehors.

Une cuisine fermée, de type «snacking», est à mettre en place avec les équipements nécessaires (réfrigérateur, plaques de cuisson, four...). Les besoins en équipements seront à déterminer avec le preneur. Cet espace devra respecter les règles d'hygiène liées à son utilisation. Un local spécifique d'ordures ménagères y sera accolé. Cet espace aura la possibilité d'être ponctuellement ouvert à des ateliers de cuisine amateurs. Le service se fera au comptoir. Des rangements en hauteur sont à privilégier, afin de sécuriser l'accès aux produits, notamment vis-à-vis des enfants.

Espace «Sol souple»

L'espace «sol souple» a pour vocation d'accueillir des associations telles que «Les Petits Lutins», dédiée à la petite enfance, et des associations donnant des cours de pilates et de yoga. Ce sera un espace de motricité où les usagers de tout âge pourront évoluer et pratiquer leur activité. Un sol souple devra alors être prévu afin de garantir le confort et la sécurité des usagers. Il conviendra toutefois de veiller à sa préservation lors de l'ouverture des cloisons entre espaces, afin d'éviter toute détérioration. Un mobilier roulant et accessible aux enfants sera à penser.

L'association «Kazanou» souhaite également investir cet espace lors d'organisation d'ateliers manuels et créatifs. Des accès directs sur la cour seront à prévoir.

BANDE TECHNIQUE

La «bande technique» rassemble un local de stockage, un espace vestiaire et sanitaires PMR, ainsi que l'emplacement pour une éventuelle circulation verticale vers les combles : ascenseur et escaliers. Elle devra être la plus optimisée possible.

Local de stockage

L'espace de stockage servira aux associations utilisant le tiers lieu et à la gestion du café/coworking. Les biens stockés peuvent donc être divers.

Vestiaires et sanitaires

Dans le cadre d'un cadre bâti existant, une cabine mixte, utilisable par tous, séparée et non regroupée avec les autres sanitaires est admise. Ainsi, un WC PMR sera aménagé dans le Hangar tandis que le WC - non PMR - existant dans l'extension est conservé. Cette cabine PMR sera précédée d'un espace «vestiaire», utilisable notamment par les associations sportives (yoga, pilate, gym) pour se changer avant et après les activités.

PARTIE EXTENSION

BUREAUX - ATELIERS MANUELS

L'association locale Kazanou mène depuis quelques années des actions ponctuelles comme des ateliers couture, des ateliers bois, des conférences-débats, des manifestations culturelles... sans avoir de lieu dédié. Si certains de ces événements peuvent se dérouler dans l'espace «sol dur», d'autres nécessitent d'avoir un espace plus isolé. Ainsi, les trois bureaux existants situés dans la partie en extension seraient des salles réservables pour mener ces ateliers. Le placard existant dans la salle n°03 est à conserver pour du stockage. Les salles pourront également être réservées pour des réunions d'associations, dans le cadre du coworking,... Il est donc nécessaire de ne pas figer d'usages précis dans ces espaces.

Ce bâtiment étant récent et en excellent état, les sols, faux plafonds et aménagements doivent être conservés dans une logique d'économie des ressources.

Sanitaires

Les WC et la kitchenette existants doivent également être conservés. Cependant, un lave-mains devra être ajouté dans la cabine WC.

LA COUR

La cour du tiers-lieu a vocation à accueillir une diversité d'activités et d'usages : cour de danse, de yoga, extension de la terrasse du coworking, ateliers de bricolage, ainsi que diverses manifestations culturelles. Dans ce cadre, le revêtement actuel de la cour en gravillons devra être remplacé afin de répondre aux usages prévus. Une attention particulière devra être portée à la relation au voisinage, notamment en matière d'intimité et de nuisances visuelles et acoustiques. Pour cela, un préau fermé sera implanté en limite Est de la parcelle, fermant visuellement la cour et jouant un rôle de filtre acoustique vis-à-vis des habitations voisines.

La cour

La cour sera revêtue d'un revêtement semi-imperméable, type stabilisé, permettant la multiplicité des usages tout en permettant l'infiltration des eaux pluviales. Elle sera directement connectée au hangar et prolongera l'espace principal multifonctionnel.

Elle devra également être en prolongement du préau afin de d'étendre les activités de bricolage à l'extérieur quand cela sera nécessaire.

Le préau

Le préau aura deux usages distincts :

- Un abri pour des poussettes, qui peut être ouvert, mais abrité.
- Un espace fermé et sécurisé permettant de stocker et d'utiliser des outils de type machines à bois. Il devra être sécurisé et s'ouvrir largement sur la cour pour prolonger l'espace de bricolage vers l'extérieur.

L'ensemble devra être en structure légère et respecter les préconisations ABF.

C. BESOINS DIMENSIONNELS

La capacité d'accueil de l'équipement a été calculée sur la base d'un classement de l'équipement en ERP de 5e catégorie de types :

- L : Salles [...] de conférence, salles de réunions [...] salles réservées aux associations, salles de quartier (ou assimilées), [...]

Pour une salle de réunion sans spectacle, il convient de respecter l'effectif maximal de 1 personne/m².

- N : Restaurants et débits de boisson

DESIGNATION			
HANGAR RDC	<i>"Salle principale du Tiers-Lieu"</i>		
		Espace sol souple	54,00 m²
		Espace sol dur	43,00 m²
		Cuisine	8,00 m²
	<i>Locaux techniques</i>		
		Stockage	7,00 m²
		Vestiaires + WC PMR	9,00 m²
EXTENSION		Dgt éventuel	5,00 m²
	<i>Bureaux existants</i>		
		Salle bureau 01 (dont kitchenette et WC)	10,00 m²
		Salle bureau 03	12,00 m²
COUR		Salle bureau 03	13,00 m²
		Préau fermé atelier manuel	30,00 m²
		Abri vélos	14,00 m²
		Cour extérieure	105,00 m²
TOTAL Surfaces intérieures existantes			161,00 m²
TOTAL Surfaces intérieures à construire			44,00 m²
TOTAL Surfaces extérieures			105,00 m²

Chemin de la Fontaine

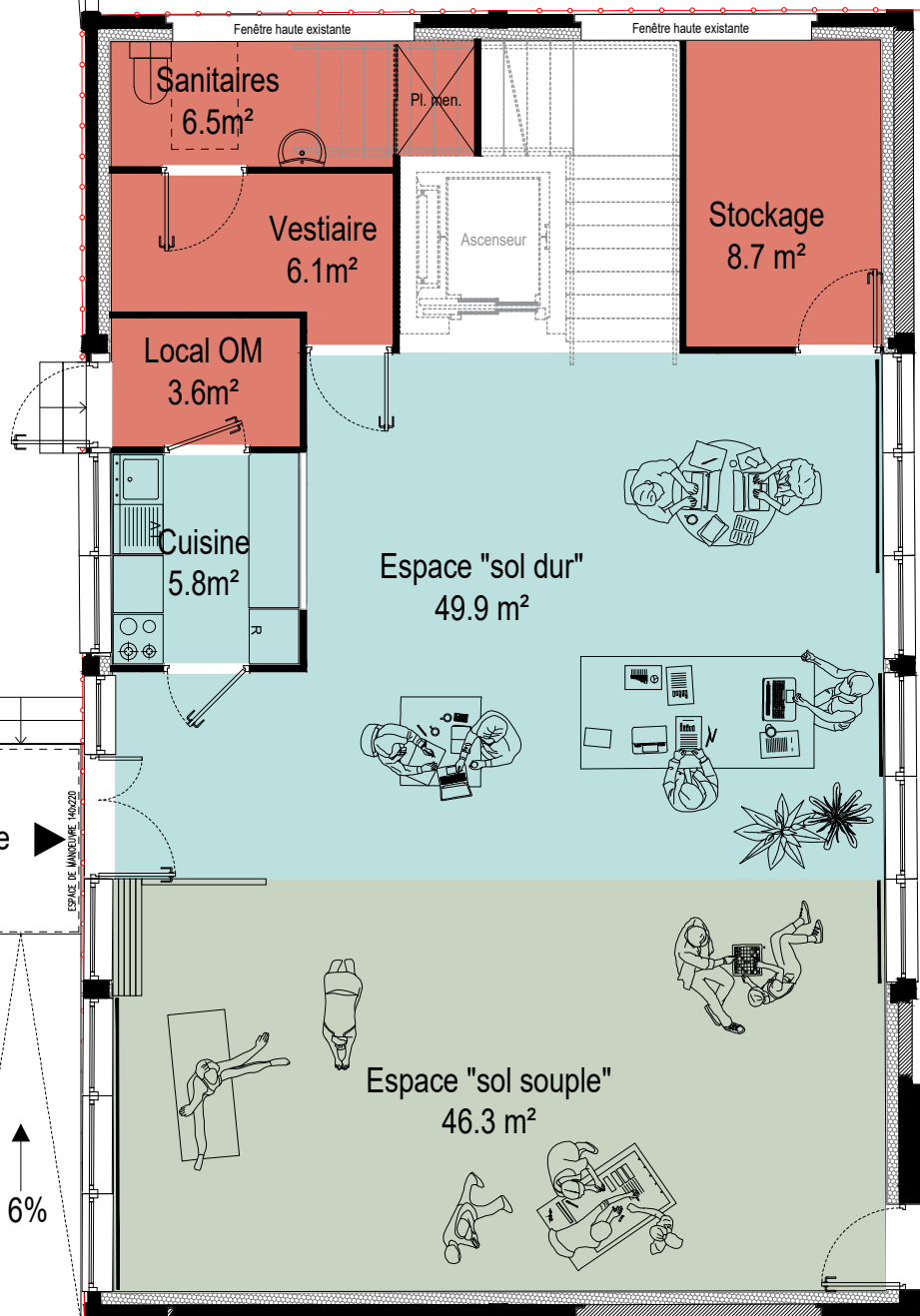
Entrée principale

6%

Limite de propriété (à définir par bornage)

Fenêtre haute existante à condamner

Fenêtre haute existante à condamner



Servitude de passage commune aux parcelles
n°440 et n°442

Limite de propriété (à définir par bornage)

Cour intérieure
en stabilisé
105.1 m²

Ateliers manuels
26.1 m²

Local OM
5.6 m²

Abri poussettes
11.3 m²

WC
Salle 01
10.2 m²

Salle 02
12.5 m²

Salle 03
13.3 m²



Par principe, l'effectif se fait sur déclaration contrôlée du maître d'ouvrage ou du chef d'établissement du nombre de places assises dans la limite de 1 personne/2m². À défaut de cette déclaration, il convient de prévoir au maximum 1 personne/m².

APPROCHE FINANCIÈRE

L'estimation ci-dessous correspond au scénario final retenu par les élus en comité technique, avec une approche par entité et avec l'option d'intégrer des rideaux acoustiques dans le Hangar.

BAGOT & Associés <small>Economistes de la construction</small>		ETUDE DE FAISABILITE - RÉHABILITATION D'UN BÂTIMENT EN TIERS-LIEU ET MISE AUX NORMES E.R.P COMMUNE DE SAINT ARMEL (35)			FAISA 18/09/2025
		Surface de plancher	233.26 m²		
		Surface utile	222.69 m²		
	BATIMENT HANGAR	BATIMENT BUREAUX	ATELIERS MANUELS	VRD AMENAGEMENTS EXTERIEURS	TOTAL
1 - TRAVAUX D'ADAPTATION AU SITE					
1.1 - Installation de chantier - Frais d'étude BA	7 000.00 € HT		3 000.00 € HT	1 000.00 € HT	11 000.00 € HT
1.2 - Déconstruction des existants	32 000.00 € HT				32 000.00 € HT
1.3 - Désamiantage et traitement parasite	6 000.00 € HT	Sans objet	Sans objet	Sans objet	6 000.00 € HT
1.4 - Fondations spéciales	Non compris	Non compris	Non compris	Non compris	Non compris
1.5 - VRD - Aménagements extérieurs				14 000.00 € HT	14 000.00 € HT
2 - TRAVAUX COLS-COUVERT					
2.1 - Travaux de Gros-œuvre - Percements - Charpente	67 000.00 € HT		22 000.00 € HT		89 000.00 € HT
2.2 - Travaux de couverture et d'étanchéité			8 000.00 € HT		8 000.00 € HT
2.3 - Traitement de facade	21 000.00 € HT	1 000.00 € HT	5 000.00 € HT	1 000.00 € HT	28 000.00 € HT
2.4 - Travaux de menuiseries extérieures et serrurerie	100 000.00 € HT		27 000.00 € HT		127 000.00 € HT
3 - TRAVAUX PARACHEVEMENTS INTERIEURS					
3.1 - Travaux de menuiseries intérieures - agencements	53 000.00 € HT				53 000.00 € HT
3.2 - Travaux de doublages - cloisons - isolations - faux-plafonds	62 000.00 € HT				62 000.00 € HT
3.3 - Travaux de finitions sols-murs-plafonds	34 000.00 € HT				34 000.00 € HT
4 -TRAVAUX LOTS TECHNIQUES					
4.1 - Plomberie - Chauffage - Ventilation	69 000.00 € HT				69 000.00 € HT
4.2 - Electricité (CFO et CFA)	34 000.00 € HT				34 000.00 € HT
4.3 - Appareils élévateurs 630KG	Non compris	Non compris	Non compris	Non compris	
TOTAL COUT TRAVAUX	485 000.00 € HT	1 000.00 € HT	65 000.00 € HT	16 000.00 € HT	567 000.00 € HT

(Valeur avril 2025)

Non compris dans l'estimation:

- Fondations spéciales éventuelles (absence de rapport de sol).
- Ascenseur et escalier menant à l'étage du hangar
- Incidences financières liées aux traitements particuliers en limite mitoyenne des parcelles (passes alternées, berlinoise,...)
- Incidences financières liées aux travaux de dépollution du sol éventuelles
- Incidences financières financier si phasage des travaux
- Incidences financières si contraintes de bruit

Options

Rideaux acoustiques intérieures - bâtiment HANGAR + 25 000.00 € HT

PRINCIPAUX ASPECTS TECHNIQUES

Lot 1.1 - Installation de chantier - Frais d'études BA

Le montant prévu intègre l'installation de chantier (base vie, aire de stockage, engins élévateurs, réseaux divers) ainsi que les études EXE.

Lot 1.2 -Déconstruction des existants

Le montant prévu intègre les déposes de : l'escalier bois dans le Hangar, des portes de garage, des menuiseries extérieures bois blanches du hangar ainsi que la neutralisation/dépose de potentiels équipements et installations électriques et/ou de plomberie/chauffage.

Lot 1.3 - Désamiantage

Un forfait a été intégré au vu du diagnostic parasitaire, au droit de la charpente, support de couverture, ainsi que sur le plancher haut du rez-de-chaussée.

Lot 1.5 - VRD Aménagement extérieur

Le montant prévu intègre le terrassement (mise à niveau) de l'emprise de la cour, des réseaux divers, une clôture en limite de propriété ainsi qu'un revêtement semi-perméable.

Lot 2.1 - Gros œuvre - Percements - Charpente

Le montant prévu intègre le terrassement et mise à niveau de plateforme pour le préau «activités manuelles», la création de baies compris renfort structurel sur la façade ouest, la fermeture de la trémie de l'escalier bois existant, des saignées dans la dalle existante pour le passage des divers réseaux, les infrastructures de dalle béton de l'espace «Sol souple», la création d'une rampe PMR sur le chemin de la Fontaine, la structure bois (poteaux et charpente support de couverture) pour l'espace «Ateliers manuels».

L'abaissement du plancher haut du rez-de-chaussée pour un futur aménagement des combles du Hangar est également prévu.

Lot 2.3 - Traitement de façade

Le montant prévu intègre le lavage des façades à haute pression de l'extension, compris échafaudage, un enduit sur maçonnerie BBM compris dépose d'éventuels éléments en façades, compris échafaudage, la peinture sur béton des poteaux et poutres apparentes en façade.

Lot 2.4 - Travaux de menuiseries extérieures et serrurerie

Les menuiseries du hangar sont remplacées d'après prescriptions ABF.

Lot 3.2 - Travaux de doublages - cloisons - isolations - faux-plafonds

Le hangar sera isolé par l'intérieur, combles comprises.

4/ PLANNING

Le planning prévisionnel présenté ci-dessous et réalisé en octobre 2025, prévoit une fin de chantier vers début juin 2027.

SELECTION DU CANDIDAT

Décembre 2025

ETUDES

AVP : Début janvier 2026 - fin février 2026 (8 semaines) + 4 semaines de validation

PC : Dépôt PC début mars 2026 (Instruction : 5 mois + 2 mois de recours)

PRO : Début mars 2026 - fin avril 2026 (8 semaines) + 4 semaines validation

DCE : Fin mai 2026 + 1 semaine validation

APPEL D'OFFRES

RAO : Début juin 2026 > début juillet 2026

Négociations / notification : Début juillet 2026 > mi-juillet 2026

DET

Phase de préparation : Début septembre 2026 (30 jours)

Chantier : Début octobre 2026 - Début juin 2027 (9 mois)

Livraison prévue : Début juin 2027

5/ CONTRAINTES ET EXIGENCES

A. RÉGLEMENTATION ET EXIGENCES TECHNIQUES

La conception du bâtiment est réalisée avec les objectifs fondamentaux suivants :

- Fiabilité structurelle de l'ensemble,
- Flexibilité des locaux,
- Conformité aux règles de sécurité,
- Qualité des conditions d'usage pour les utilisateurs (confort acoustique, lumineux et thermique, mais aussi convivialité),
- Souci permanent d'économie d'énergie et de réduction des coûts d'entretien et de maintenance.

Sauf pour le domaine architectural où il dispose de toute latitude de créativité, le concepteur devra respecter les éléments imposés dans ce paragraphe. Cependant, toute solution présentant un caractère avantageux pourra être proposée en variante. Il est attendu que la performance atteinte corresponde aux attendus des organismes financeurs (Fonds vert, fonds de soutien métropolitain, fonds européens,...etc)

RÉGLEMENTATION SPÉCIFIQUE À LA CUISINE

La cuisine destinée à une activité professionnelle de Café/Coworking doit respecter les normes applicables aux établissements de restauration, notamment les règlements européens CE 852/2004, CE 853/2004 et CE 178/2002. Ces textes imposent des exigences en matière d'hygiène, de sécurité sanitaire, de traçabilité et de gestion des non-conformités.

Un Plan de Maîtrise Sanitaire (PMS) devra être mis en oeuvre.

L'agencement devra respecter le principe de la marche en avant dans l'espace ou dans le temps selon la configuration des lieux. Des matériaux lisses, étanches, non absorbants et faciles à nettoyer seront utilisés pour les murs et plafonds, conformément à la norme CE 852/2004.

En matière de sécurité incendie, la cuisine devra respecter l'arrêté du 25 juin 1980 et la norme NF EN 16282, avec notamment : matériaux coupe-feu (M0 ou A2-s1, d0), systèmes de ventilation et hottes métalliques, dispositifs d'extinction (extincteurs adaptés, arrêt d'urgence gaz/électricité...).

Les installations électriques seront conformes à la norme NF C 15-100 et au guide UTE C15-201. Le nombre et le type de prises, leur protection (IPX3 à IPX5), leur implantation ainsi que les circuits spécialisés seront adaptés aux équipements à alimenter et à l'environnement humide. Un éclairage de 500 lux minimum sera assuré.

Enfin, l'installation d'un système de production d'eau chaude devra respecter les limites de puissance (<70 kW) et les interdictions de combustion non étanche.

GESTION DES DÉCHETS DE CHANTIER

La valorisation matière devra être privilégiée par rapport à la valorisation énergétique (incinération) et ce en adéquation avec les filières locales.

Le prestataire devra procéder à un tri sélectif rigoureux sur le chantier.

A minima quatre bennes et deux containers étanches devront être mis à disposition permettant la récupération des déchets suivants :

- Déchets Dangereux (DD) : peintures solvantées, solvants, cartouches silicone, déchets électriques et électroniques, aérosols etc. Tous ces déchets seront disposés dans un container étanche.
- Emballages recyclables (cartons, bois non traité, métal, films plastiques...). La benne utilisée devra être étanche à l'eau (pour éviter de détremper les cartons). La fermeture de cette benne se fera en « dur » (pas d'utilisation de bâche mobile). Selon le centre de traitement les déchets recyclés les déchets seront mis en mélanges ou pas (exemple déchets métalliques en bennes séparées).
- Déchets Inertes (DI) : béton, briques, carrelage, etc.
- Déchets Industriels Banals (DIB) : PVC, isolant, verre, plastique, etc. La benne sera compartimentée pour favoriser le tri de certains éléments (cf. Paragraphe précédent)
- Déchets de plâtre : La fourniture de cette benne totalement étanche à l'eau pour éviter tout risque de dissolution du plâtre et de pollution du sol sur le chantier.

Une signalisation claire des bennes par le biais de pictogrammes ou de logotypes lorsque le tri est réalisé sur le chantier doit être mise en place.

Un plan de gestion des déchets de chantier, dont la production devra être optimisée au moyen d'un calepinage soigné, sera intégré au plan d'installation de chantier.

Le prestataire devra s'assurer de la bonne destination des déchets (collecte des bordereaux de suivi). Le maître d'œuvre sera chargé de récupérer l'ensemble des bordereaux de traitement des déchets pour les remettre au maître d'ouvrage.

Impacts environnementaux des produits de construction :

Une réflexion devra être apportée sur le choix des matériaux pour favoriser les ressources renouvelables locales et celles à faible énergie grise. La recherche de la performance énergétique ne doit pas se traduire par une augmentation de la consommation d'énergie liée aux matériaux de construction (énergie grise).

Afin d'atteindre cet objectif de qualité environnementale, les concepteurs auront à proposer des matériaux écologiques (ou recyclés) dès la phase APS et à comparer différents types de matériaux (structure, toiture, isolants, peintures, revêtements de sol intérieurs et extérieurs, menuiseries extérieures, membranes si étanchéité, colles...) en phase APD pour conforter le Maître d'Ouvrage.

La fin de vie de l'ouvrage ou son évolutivité doit être anticipée par le choix de matériaux démontables et/ou recyclables.

Note sur l'utilisation du bois

Dans le cas d'utilisation de bois, les essences françaises seront privilégiées. Les bois seront issus de forêts gérées durablement et certifiés PEFC ou FSC.

Le mélèze est une essence intéressante. D'origine européenne, le mélèze est un résineux provenant du Nord de l'Europe et de l'est de la France qui est naturellement résistant. Le douglas purgé d'aubier, le robinier, le châtaignier (ouest de la France) pourraient également être mis en œuvre.

L'emploi de bois exotique sera proscrit pour les procédés constructifs et les menuiseries. Ils seront également évités pour les huisseries d'intérieur. Toutefois, s'ils devaient être mis en œuvre, ils posséderont obligatoirement un certificat FSC.

L'utilisation de bois non traités devra être privilégiée au maximum. Si des bois traités sont mis en œuvre, leur utilisation devra être justifiée (autrement que sous un critère purement économique) par les concepteurs, par rapport à une solution d'essence (européenne) naturellement durable et une certification de qualité CTB-P+ sera demandée.

Le concepteur prendra les dispositions anti-termite en cas d'utilisation massive du bois pour la structure. Les barrières physiques seront privilégiées aux barrières physico-chimiques.

Signalétique et affichage

Prévoir au titre de la présente opération la signalétique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment (repérage des accès et des locaux) :

- Signalétique extérieure participant à l'identification et à la lisibilité de l'équipement : panneau d'affichage extérieur à l'entrée de l'équipement, fléchage,...
- Signalétique intérieure et de chaque local,
- Plans d'évacuation, consignes de sécurité et panneaux d'affichage intérieurs à charge MOA

6/ ANNEXES

A. «NOS LIEUX COMMUNS» - RENNES MÉTROPOLE

Le projet de Tiers-Lieu s'inscrit en premier lieu au sein de l'appel à projets métropolitain «Nos Lieux communs», lancé par la métropole rennaise.

Quinze communes de la métropole Rennaise ont proposé un total de 16 lieux «à réinventer» grâce à la participation citoyenne. Il s'agit d'impliquer activement les habitants et habitantes du territoire dans des projets en faveur de la transition écologique.

Ces lieux sont des bâtiments et des espaces naturels propriétés d'une des communes, de la Ville de Rennes ou de Rennes Métropole, mis à disposition d'associations, de collectifs d'habitants ou de structure de l'économie sociale et solidaire pour le déploiement de projets liés à au moins une des cinq thématiques :

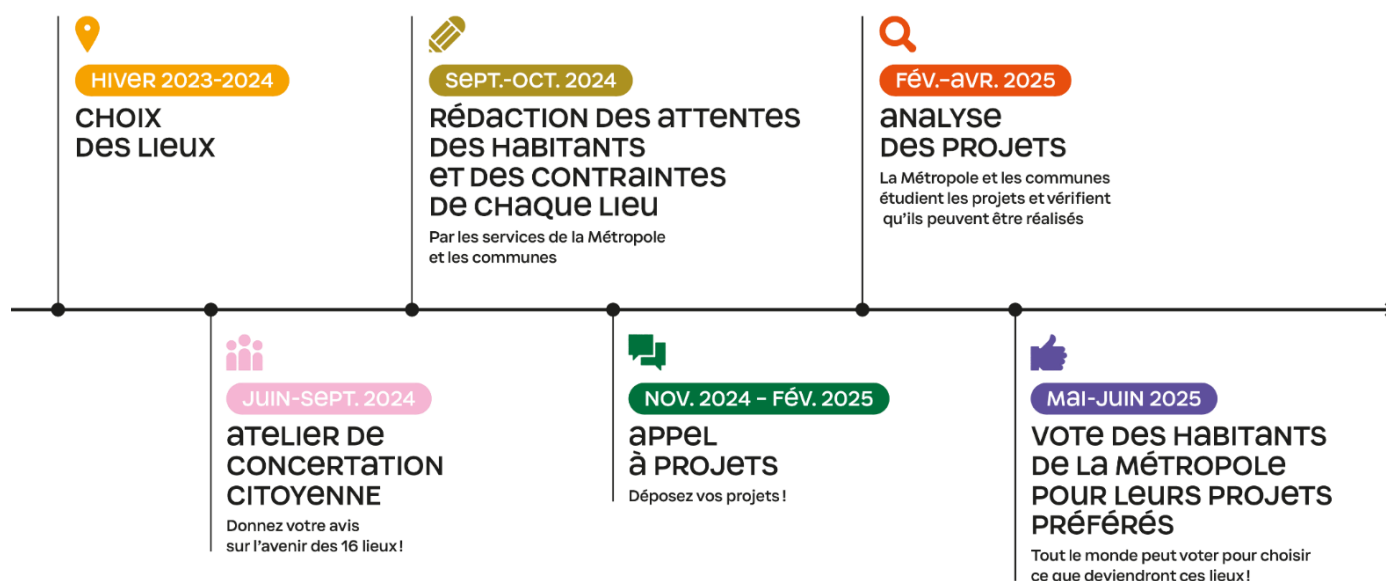
- Protection de la biodiversité
- Préservation de la ressource eau
- Promotion de l'agriculture et alimentation durable
- Développement des énergies renouvelables
- Alternatives à la destruction des déchets et réflexion autour de nouveaux modèles de cycle de vie des objets (économie circulaire)

Les porteurs de projet et toutes personnes intéressées sont alors invitées à imaginer le futur du lieu au cours d'ateliers participatifs.

Les porteurs de projet ont eu jusqu'au 23 février 2025 pour déposer leur projet candidat. Ceux-ci ont ensuite été soumis au vote des habitants de la métropole rennaise, du 19 mai au 8 juin 2025. Chaque lieu dispose désormais d'un projet lauréat, annoncé le 18 juin 2025.

Le Hangar de Saint-Armel est l'un d'eux.

Dans ce cadre, afin de permettre aux futurs projets de répondre aux attentes locales, un premier atelier participatif s'est déroulé le 27 juin 2024 avec les habitants et associations de Saint Armel.



B. TIERS LIEUX ENVIRONNANTS

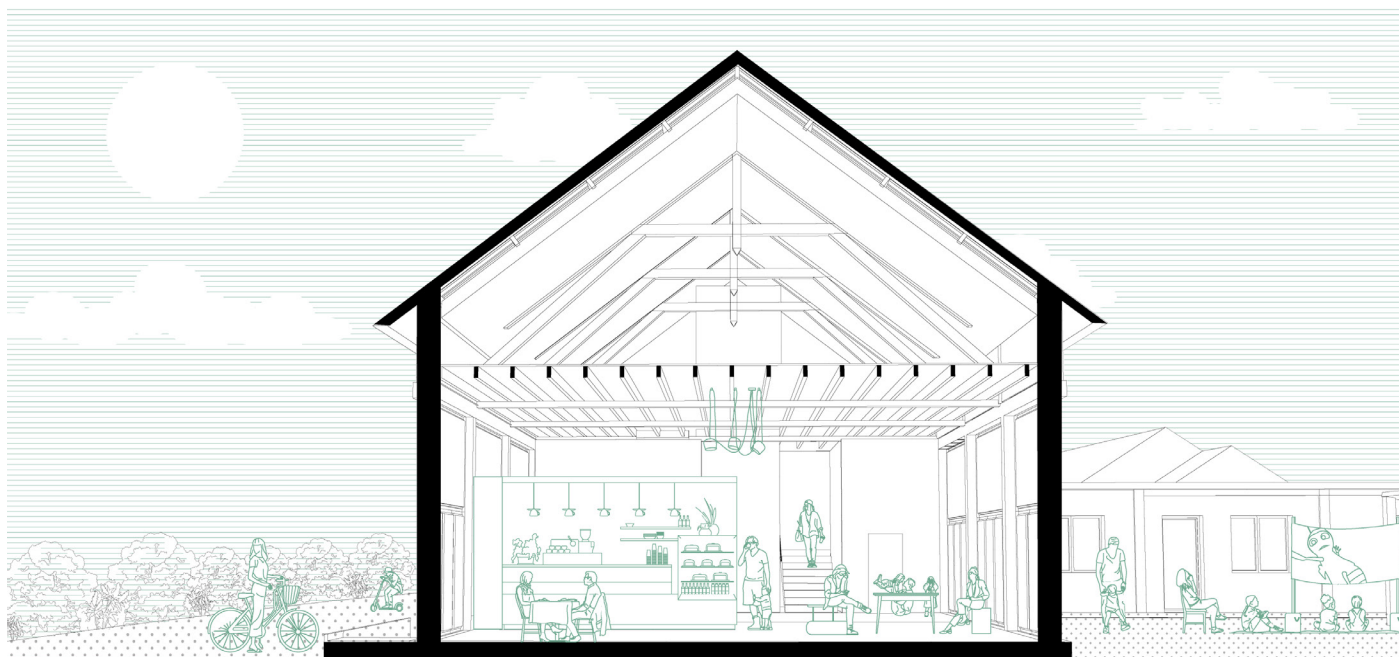
Le projet du tiers-lieu du Hangar de Saint-Armel s'inscrit au sein des 3500 tiers-lieux français et 304 tiers-lieux bretons dont la majorité, en Ile-et-Vilaine. Si la plus grande partie des tiers-lieux proposent des typologies de bureaux partagés/coworking et d'activités culturelles, les usages sont divers et variés : espaces du faire (fablab, makerspace,...), ateliers artisanaux partagés, laboratoires d'innovation sociale, tiers lieux nourriciers, cuisines partagées...

Par définition, le tiers naît d'une dynamique collective (initiative citoyenne, association, entrepreneur, collectivité...) qui vise à créer un lieu physique adapté aux besoins locaux. Il a pour vocation de servir l'intérêt général, en mettant les activités qui s'y déroulent au service du développement social, culturel et économique du territoire dans lequel il s'inscrit. Il rassemble plusieurs personnes, plusieurs compétences, favorise la coopération et encourage la participation de chacun dans un cadre

ouvert. En s'inscrivant dans le temps, l'espace du tiers-lieu devient un repère pour les habitants, où se développent des projets communs, de l'apprentissage et du lien social.

Les tiers lieux se décomposent en diverses structures juridiques et gouvernances: association, SARL, collectivité, SCIC, SCOP, université, collectif citoyen ou encore établissement scolaire.

Les identités des tiers-lieux sont donc multiples et se fabriquent autour des usages qui s'y déroulent. La page ci-contre présente quelques tiers-lieux de la région Rennaise proposant des activités similaires aux propositions programmatiques envisagées pour le Hangar de Saint-Armel.





Quai n°3 - Montfort sur Meu

Lieu d'éducation populaire
Bar/café
Cantine/restaurant
Boutique/Épicerie
Activités culturelles, médiation artistique
Médiation numérique
Services liés à la mobilité

Espace détente
Bureau, cowork
Jardinage, chantier participatif
Centre de ressources
Événementiel, location
Conférences-débats
Formation professionnelle / Transfert de savoir-faire

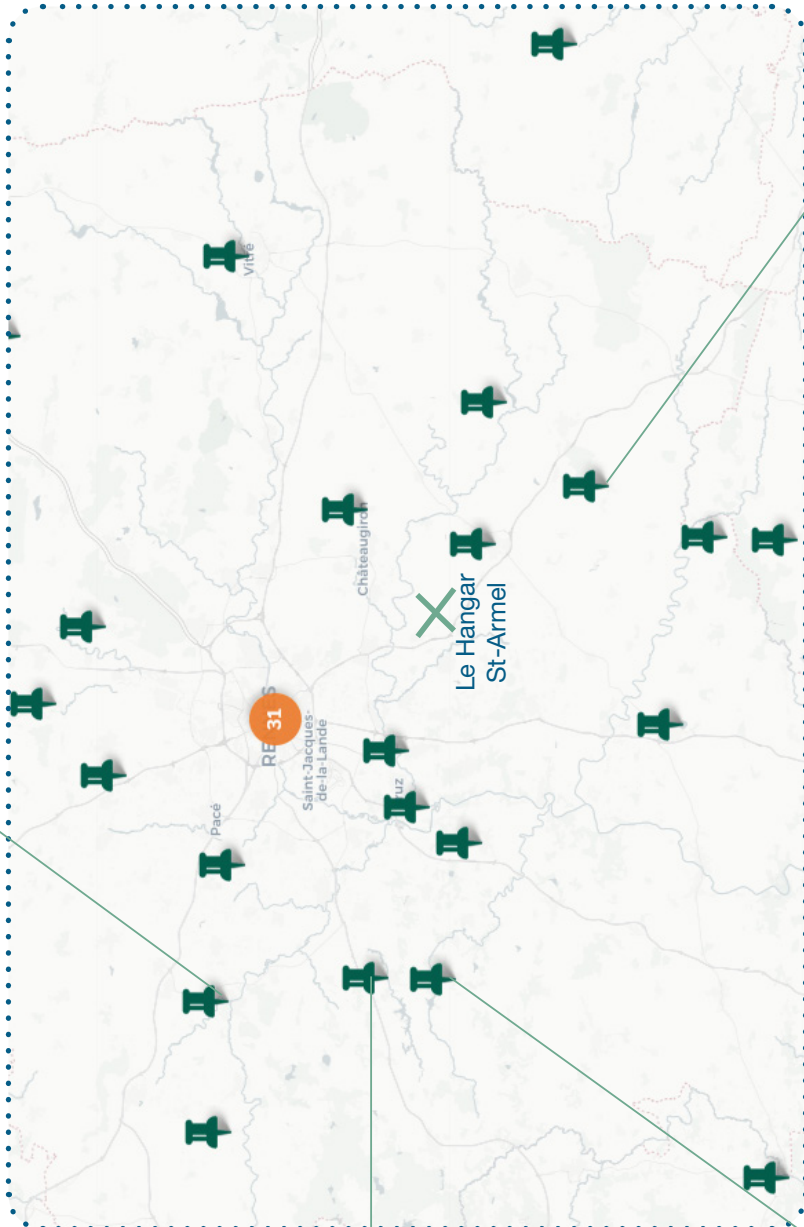
Popote et Papote - Saint-Thurial

Bar/café
Cantine/restaurant
Activités culturelles, médiation artistique
Bureau, cowork



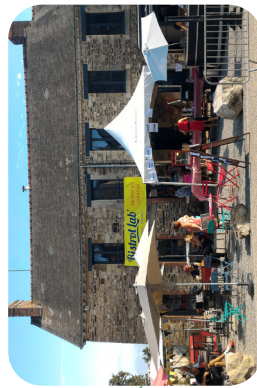
La Ruche - Baulon

Point d'appui à la vie associative
Bar/café
Activités culturelles, médiation artistique
Espace détente
Jardinage, chantier participatif
Atelier de fabrication / espace de production
Événementiel, location



Bistrot Lab' - Coesmes

Bar/café
Activités culturelles, médiation artistique
Médiation numérique
Bureau, cowork
Jardinage, chantier participatif
Événementiel, location
Conférences-débats



Le Parallèle - Redon

Lieu d'éducation populaire
Accompagnement des publics
Bar/café
Activités culturelles, médiation artistique
Services liés à la santé
Atelier de fabrication / espace de production
Événementiel, location



C. RÉFÉRENCES D'AMBIANCE

ESPACE «SOL DUR» - CAFÉ-COWORKING



HARTLEY FARM - AAVA ARCHITECTS
- BATH



CAFÉ ALBERTINE - RENNES



CAFÉ CULTUREL DES CHAMPS LIBRES -
RENNES

ESPACE «SOL DUR» - CUISINE



CAFÉ ALBERTINE - RENNES



WUNDER CAFÉ-COWORKING - RENNES



PECKISH BAKERY

ESPACES «SOL DUR» ET «SOL SOUPLE» - DES ESPACES AMÉNAGEABLES



PLAN T BASED CAFÉ - TRIBE YOGA BASE - HAMOURG



KIALATOK SEPTEMBRE ARCHITECTURE - PARIS

ESPACE «BRICOLAGE» - UN LIEU FERMÉ OUVERT SUR L'EXTÉRIEUR



COMMON
- JOHANSEN

COURTYARD
SKOVSTED -
COPENHAGUE

GREENHOUSE - STUDIO ACTE -
BRABANT

ARTIST'S TINY L.A STUDIO - FAR