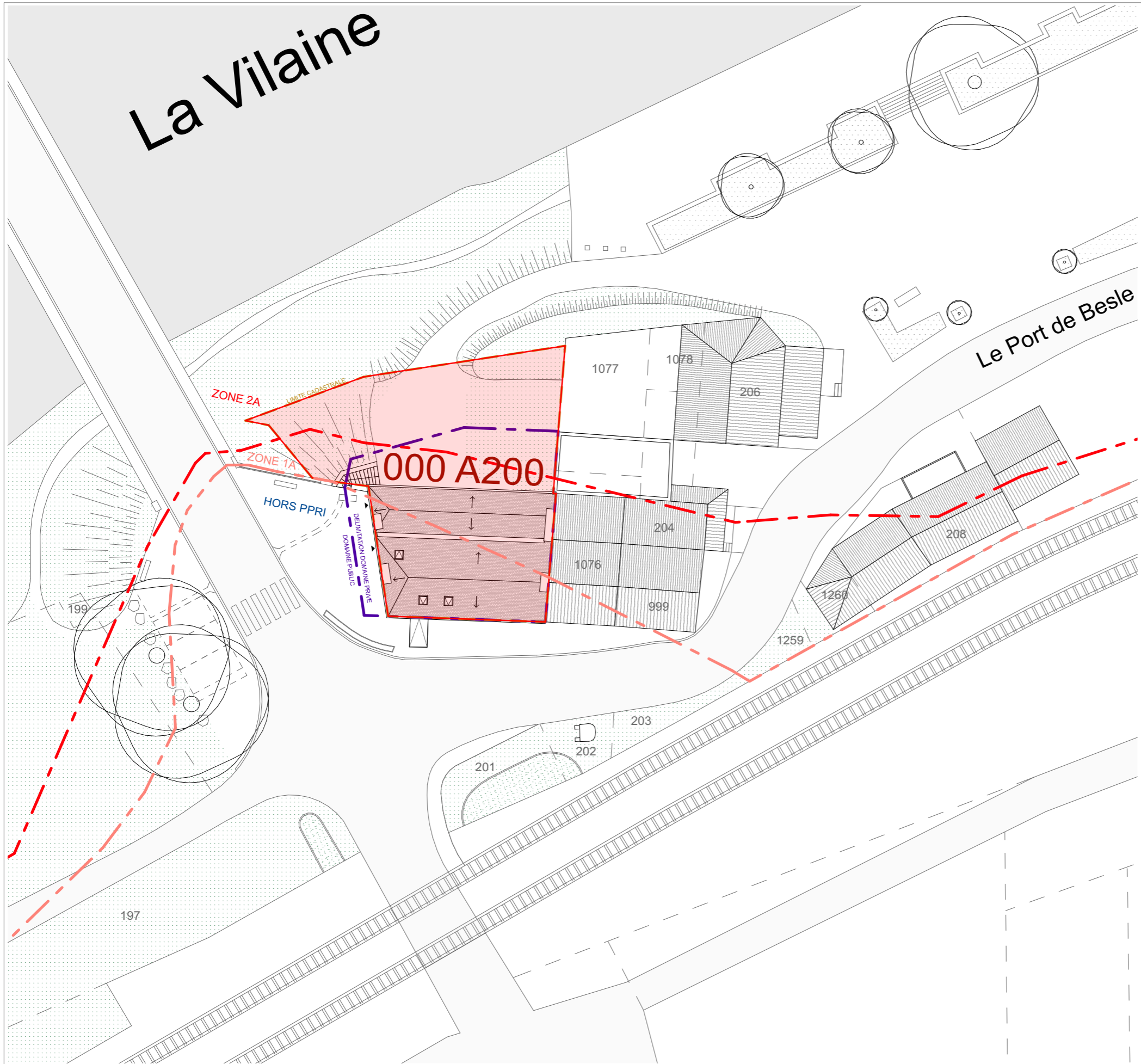


# Réhabilitation du Restaurant du port de Beslé



# La Vilaine



## 1 - Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

L'assiette foncière du projet est la parcelle cadastrale A 200, située au lieu dit de Beslé-sur-Vilaine dans la commune de Guémené-Penfao.

La parcelle d'une surface de 442,4m<sup>2</sup> est située en zone UI du PLU de Guémené-Penfao. Elle est également située dans le périmètre du PPRI Aval de Vilaine en zone 1A et 2A.

Il s'agit d'un terrain escarpé en bord de Vilaine accueillant un bâtiment de deux niveaux et sur sous-sol. Le niveau accessible depuis le trottoir se situe à une altimétrie d'environ 9,05m NGF, le sol du rez-de-chaussée est actuellement à environ 0,28m au dessus de ce niveau de trottoir. Le niveau accessible depuis le sous-sol sur Vilaine est à environ 6,57m NGF, le sous-sol existant étant à environ à 0,46m au dessous de ce niveau.

Cette construction fait partie d'un ensemble de bâtiments à l'architecture domestique, qui constitue un îlot à l'écart du hameau de Beslé-sur-Vilaine, situé au Sud, en proue sur la rive Sud de la Vilaine.

La terrasse sur Vilaine est constituée d'un terre plein et partiellement d'une dalle béton, raccordée au chemin de randonnée piéton / cyclable par un cheminement qui mène au Port de Beslé au Nord-Est. Les abords présentent de la végétation sauvage de bords de rivière. La continuité de parcours extérieur jusqu'au trottoir est ensuite assurée par un escalier en pierres, peu praticable et exigu.

Une nouvelle délimitation au sein de la parcelle permet de séparer le domaine public du domaine privé, afin de maintenir les accès et cheminements entre la voirie et le bord de Vilaine indépendamment du régime de propriété du bâtiment.

En rez-de-chaussée, le trottoir présente une pente depuis le carrefour vers l'escalier extérieur. Les façades Ouest et Sud du bâtiment donnent sur un carrefour entre l'axe Langon / Guémené-Penfao, la voie du Port de Beslé et le passage à niveau de la voie de chemin de fer.

Le bâtiment était exploité en tant que restaurant et logements, il n'est plus en activité, ni habité, depuis plusieurs années. La construction s'est dégradée et ne permet plus de répondre aux normes actuelles pour accueillir à nouveau du public et des habitants.

<b>Réhabilitation du Restaurant du port de Beslé à Guémené-Penfao</b>  Guémené-Penfao (44) SITE DE PROJET	MAITRISE D'OUVRAGE Commune de Guémené-Penfao 22, rue de l'Hôtel de ville 44 290 Guémené-Penfao	<b>Situation</b> <b>Etat initial du terrain et de ses abords</b>							
	MAITRISE D'OEUVRE CLAAS ARCHITECTES 5, rue Perrault, 44000 Nantes	EMETTEUR ARCHI	PHASE DPC	ETAT	ECHELLE	DATE DE L'INDICE 23/02/2023	NUMERO N° 3	INDICE	INDICE

# Stationnement

Extrait du PLU, et calcul règlementaire :

## UI 12. Stationnement

Règle de calcul :

**Restaurant :** 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restauration  
1 place PMR par tranche de 50 (installations neuves)

**Logement :** studio 1  
2 pièces 1,5  
3 pièces 2  
4 pièces et + 2,5

> sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat  
> en dehors de voies publiques

> en cas d'impossibilité :  
- sur autre terrain à moins de 300m en zone U  
- concession dans parc de stationnement public ou acquisition dans parc privé

### Calcul du nombre de places acquises

Type	Calcul	Valeur	places acquises
Restaurant	Surf salles de restauration / m <sup>2</sup>	64,37	7
	place PMR	1	1

**TOTAL Restaurant 8**

Logement			
studio			
2 pièces	2		3
3 pièces	1		2
4 pièces et +			

**TOTAL Logements 5**

**TOTAL places acquises 13**

### Calcul du nombre de places dues

Type	Calcul	Valeur	places dues
Restaurant	Surf salles de restauration / m <sup>2</sup>	107	11
	place PMR	1	1

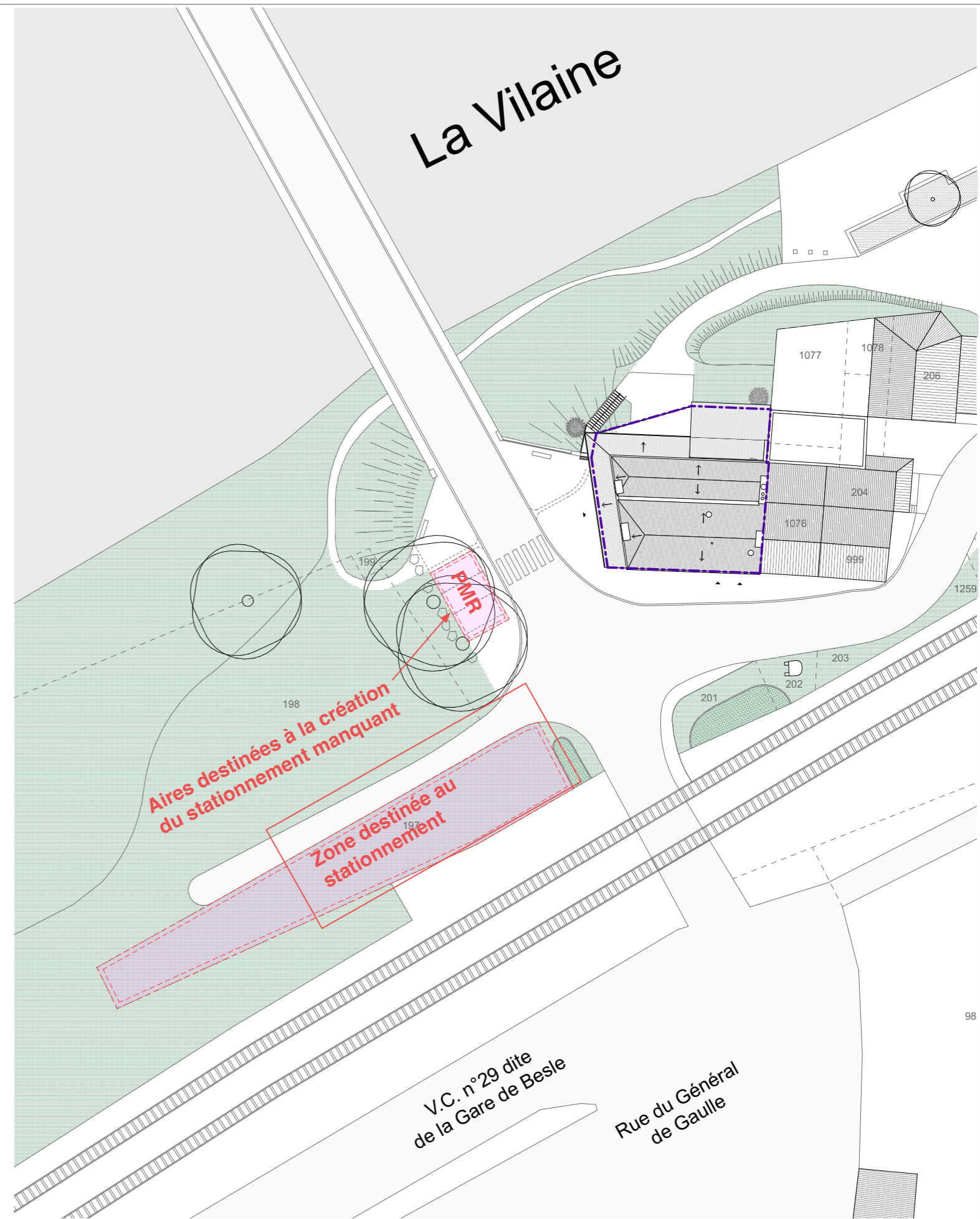
**TOTAL Restaurant 12**

Logement			
studio			
2 pièces			0
3 pièces			0
4 pièces et +	1		2,5

**TOTAL Logements 3**

**TOTAL places dues 15**

Suite au calcul lié à l'extension du restaurant, il reste 2 places de stationnement à créer :  
15 places dues - 13 places acquises = 2 places à créer  
L'aménagement des places de stationnement sera réalisé par la Mairie de Guémené-Penfao, en dehors des travaux liés à la présente demande de Permis de Construire.



Réhabilitation du Restaurant du port de Beslé à Guémené-Penfao

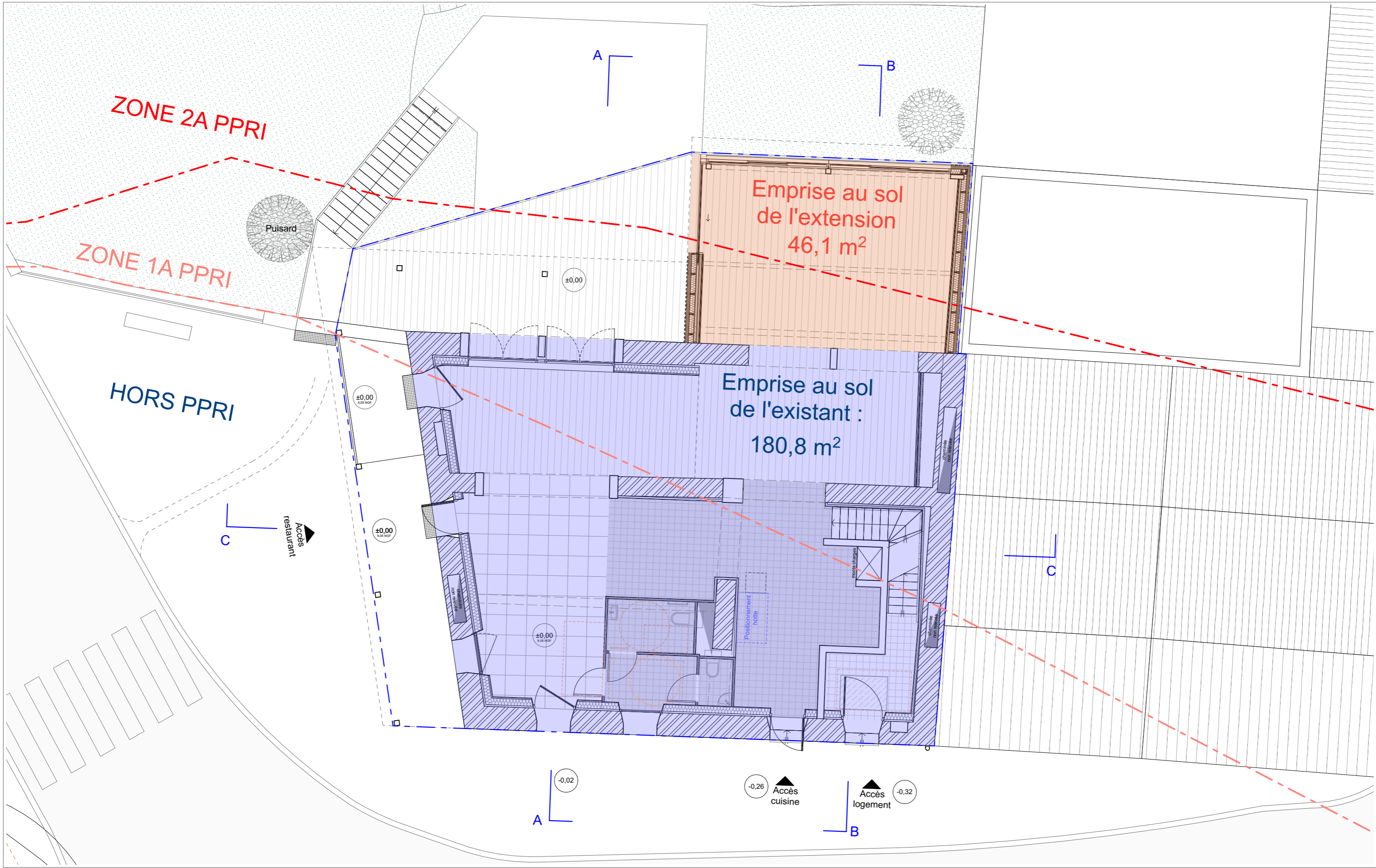
Guémené-Penfao (44) SITE DE PROJET

MAITRISE D'OUVRAGE Commune de Guémené-Penfao  
22, rue de l'Hôtel de ville  
44 290 Guémené-Penfao

MAITRISE D'OEUVRE CLAAS ARCHITECTES  
5, rue Perrault, 44000 Nantes

### Calcul du stationnement

EMETTEUR	PHASE	ETAT	EHELLE	DATE DE L'INDICE	NUMERO	INDICE
ARCHI	DPC			23/02/2023	N° 5	



Réhabilitation du Restaurant du port de Beslé  
à Guémené-Penfao

Guémené-Penfao (44) SITE DE PROJET

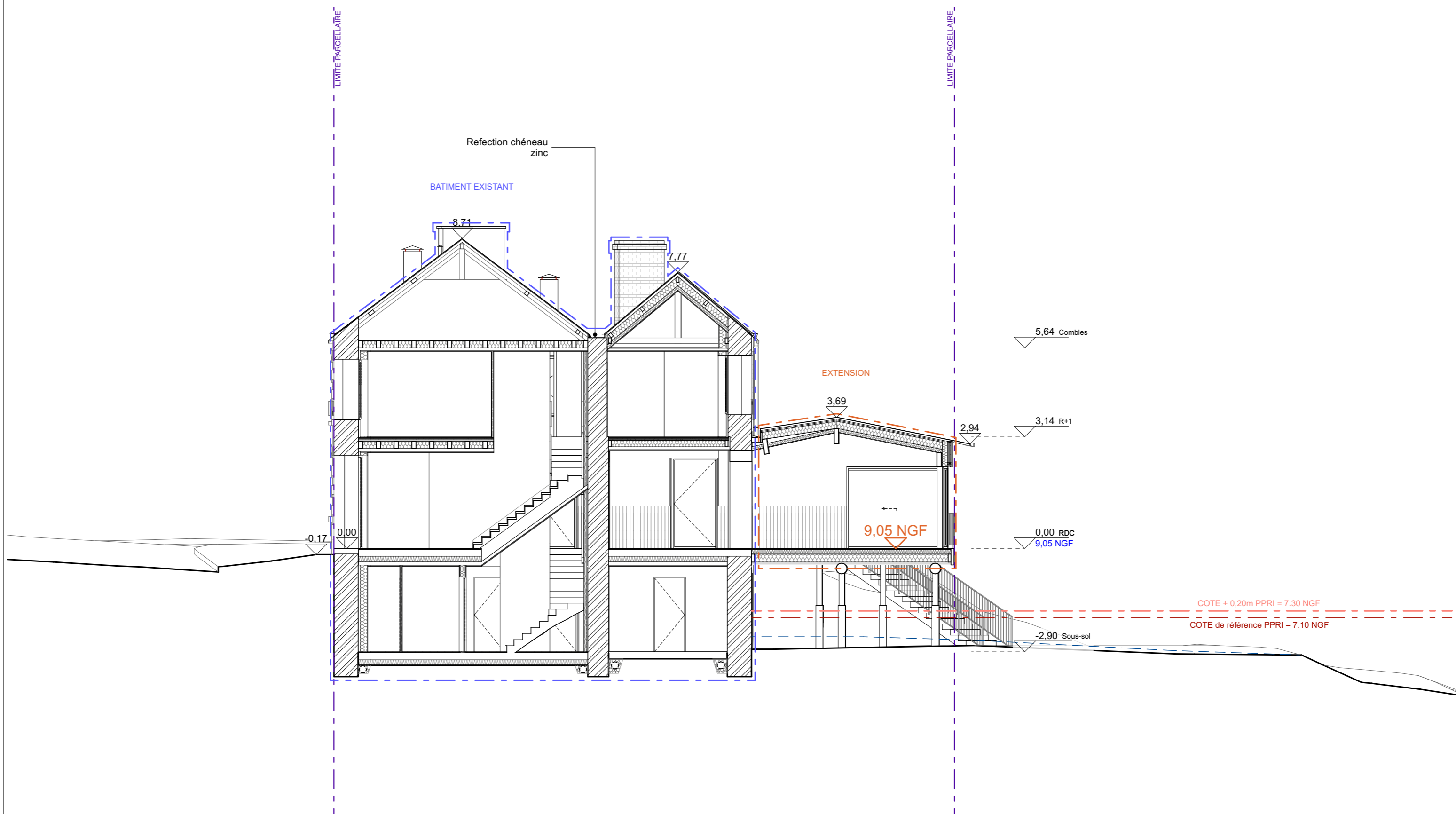
MAITRISE D'OUVRAGE Commune de Guémené-Penfao  
22, rue de l'Hôtel de ville  
44 290 Guémené-Penfao

MAITRISE D'OEUVRE **CLAAS ARCHITECTES**  
5, rue Perrault, 44000 Nantes

**PPRI Vilaine aval - Plan du RDC**

**L'emprise au sol de l'extension est de moins de 30% de l'existant**

EMETTEUR	PHASE	ETAT	ECHELLE	DATE DE L'INDICE	NUMERO	INDICE
ARCHI	DPC		1 : 100	23/02/2023	N° 7	



Réhabilitation du Restaurant du port de Beslé  
à Guémené-Penfao

Guémené-Penfao (44) SITE DE PROJET

MAITRISE D'OUVRAGE

Commune de Guémené-Penfao  
22, rue de l'Hôtel de ville  
44 290 Guémené-Penfao

MAITRISE D'OEUVRE

CLAAS ARCHITECTES  
5, rue Perrault, 44000 Nantes

**PPRI Vilaine aval - Coupe sur l'extension**  
**Le plancher bas est au-dessus de la cote règlementaire**

EMETTEUR  
ARCHI

PHASE  
DPC

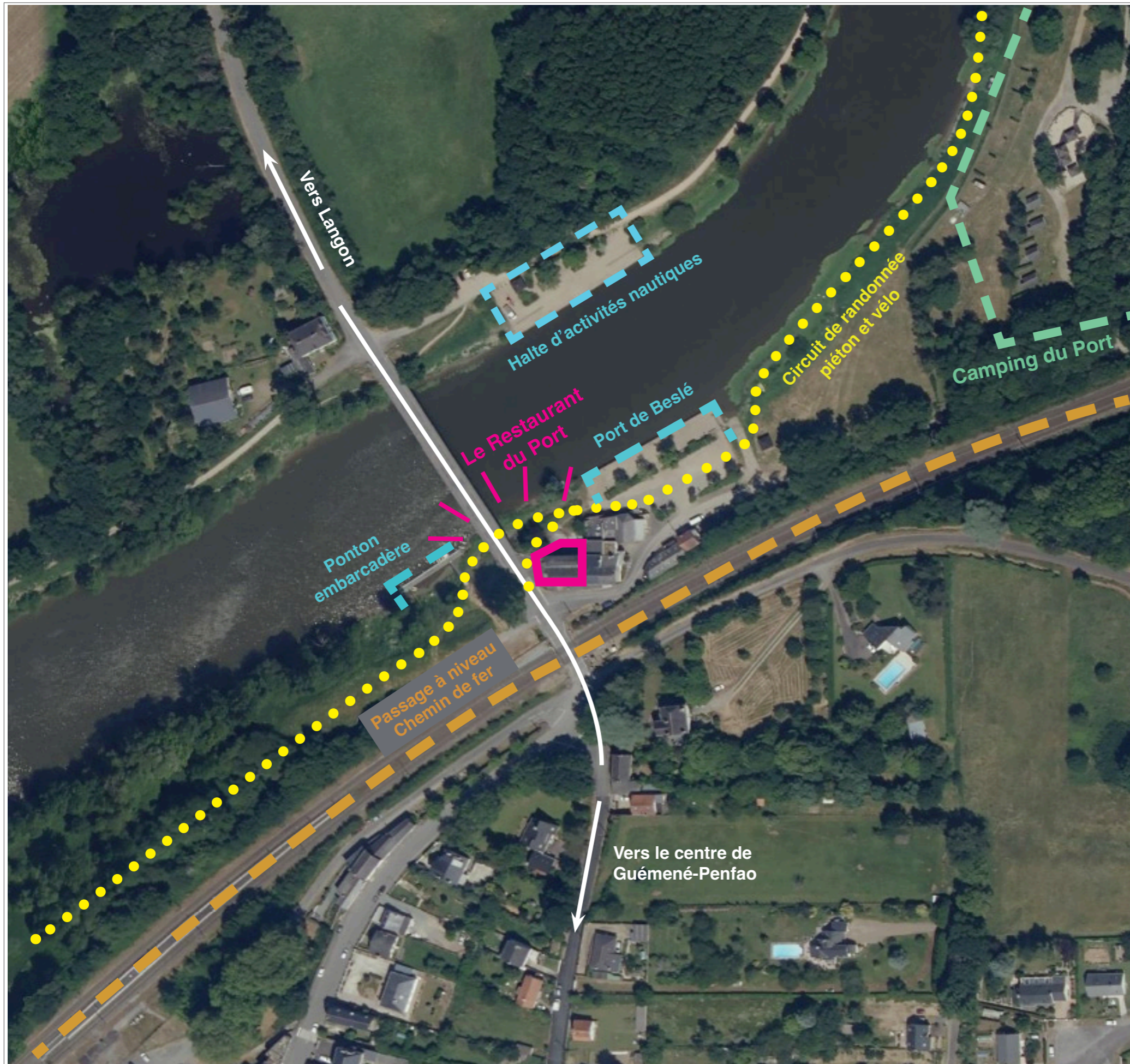
ETAT

ECHELLE  
1 : 100

DATE DE L'INDICE  
23/02/2023

NUMERO  
N° 8

INDICE



## 2- Analyse du site

Le projet consiste en la réhabilitation et l'extension du restaurant, et la réhabilitation des logements existants en un logement de fonction, afin que le restaurant puisse à nouveau compléter l'ensemble de loisirs et d'activités en bord de Vilaine existants sur le site.

En effet, le terrain du restaurant est situé à un emplacement stratégique dans l'ensemble vivant constitué autour du Port de Beslé. Le hameau du Port de Beslé se constitue dans une situation en bout de la ville, tel un îlot, en bord de rivière. Le restaurant, accessible à la fois depuis la voirie et depuis le bord de la Vilaine, lie les axes principaux qui se concentrent à ce carrefour.

On trouve en effet à l'Est le camping du Port, et au Nord le Port de Beslé ainsi que la halte d'activités nautiques, équipements particulièrement fréquentés à la saison estivale, sur le parcours des chemins de randonnée pédestre et cyclable des bords de Vilaine.

Cette zone d'activités, liée à la rivière, s'articule avec la voirie au niveau du restaurant, qui constitue donc un point charnière de cet ensemble.

De plus, de par sa situation privilégiée sur un terrain escarpé vers le paysage de la Vilaine, le bâtiment du Restaurant du Port permet d'offrir des vues ouvertes sur la rivière. Depuis la rue et le pont, il forme le point de signal de cette zone d'activités.

Le projet permet donc de renforcer la fonction et la position du bâtiment existant vis-à-vis du site, d'améliorer la lisibilité des cheminements entre Vilaine et voirie et de rendre à nouveau accessible un lieu de restauration en lien avec le site de loisirs dans lequel il se trouve, dans les qualités et les attendus d'un équipement contemporain.

Réhabilitation du Restaurant du port de Beslé  
à Guémené-Penfao

Guémené-Penfao (44) SITE DE PROJET

MAITRISE D'OUVRAGE Commune de Guémené-Penfao  
22, rue de l'Hôtel de ville  
44 290 Guémené-Penfao

MAITRISE D'OEUVRE **CLAAS ARCHITECTES**  
5, rue Perrault, 44000 Nantes

**Situation**  
**Analyse du site**

EMETTEUR	PHASE	ETAT	EHELLE	DATE DE L'INDICE	NUMERO	INDICE
ARCHI	DPC			23/02/2023	N° 9	



Le bâtiment du restaurant forme la proue du hameau de Port Beslé. Depuis les différentes rues ou point de vue, il marque la jonction avec l'espace public et le paysage.



L'architecture du bâtiment reste très domestique et en continuité des constructions du hameau.



Côté Vilaine, on découvre le bâtiment depuis les cheminements piétons. L'escalier permettant de remonter vers le pont se devine assez mal et est peu confortable.



Le bâtiment émerge du paysage et reste visible depuis le Port.



L'architecture du bâtiment reste très domestique et en continuité des constructions du hameau.



Depuis l'autre rive les arbres forment une trouée. Le restaurant devient très visible, devenant l'élément prépondérant du hameau.

## Réhabilitation du Restaurant du port de Beslé à Guémené-Penfao

Guémené-Penfao (44) SITE DE PROJET

MAITRISE D'OUVRAGE Commune de Guémené-Penfao  
22, rue de l'Hôtel de ville  
44 290 Guémené-Penfao

MAITRISE D'OEUVRE **CLAAS ARCHITECTES**  
5, rue Perrault, 44000 Nantes

## Visite de site Analyse de l'existant

EMETTEUR	PHASE	ETAT	ECHELLE	DATE DE L'INDICE	NUMERO	INDICE
ARCHI	DPC			23/02/2023	N° 10	



Le pied du bâtiment le long de la Vilaine est orienté au Nord et se retrouve très vite à l'ombre du restaurant. Malgré tout, le plat du terrain permet de s'installer et de tourner le regard vers le paysage



La façade Nord - très visible dans le paysage - est très brutaliste avec un enduit monochrome gris et de petites ouvertures verticales. La présence de divers réseaux cheminant en façade lui donne un aspect technique peu valorisant.



À l'Est, le voisin possède une terrasse en R+1 qui surplombe la terrasse en rez-de-Vilaine. Cette situation crée des vis-à-vis et de potentiels conflits d'usages.



À l'intérieur, le bâtiment possède une multitude de pièces. La distribution n'est pas facilement compréhensible. On sent que l'organisation de l'espace s'est faite au fur et à mesure des usages sans chercher de cohérence d'ensemble.



Par ailleurs, la vacance du lieu depuis de nombreuses années à amené des désordres. On note des vieillissements de matériaux, des fuites, des infiltrations et un peu de vandalisme.



Le fonctionnement du lieu ne donne pas à voir la Vilaine, pourtant l'élément paysager majeur.

## Réhabilitation du Restaurant du port de Beslé à Guémené-Penfao

Guémené-Penfao (44) SITE DE PROJET

MAITRISE D'OUVRAGE Commune de Guémené-Penfao  
22, rue de l'Hôtel de ville  
44 290 Guémené-Penfao

MAITRISE D'OEUVRE **CLAAS ARCHITECTES**  
5, rue Perrault, 44000 Nantes

## Visite de site Analyse de l'existant

EMETTEUR	PHASE	ETAT	ECHELLE	DATE DE L'INDICE	NUMERO	INDICE
ARCHI	DPC			23/02/2023	N° 11	

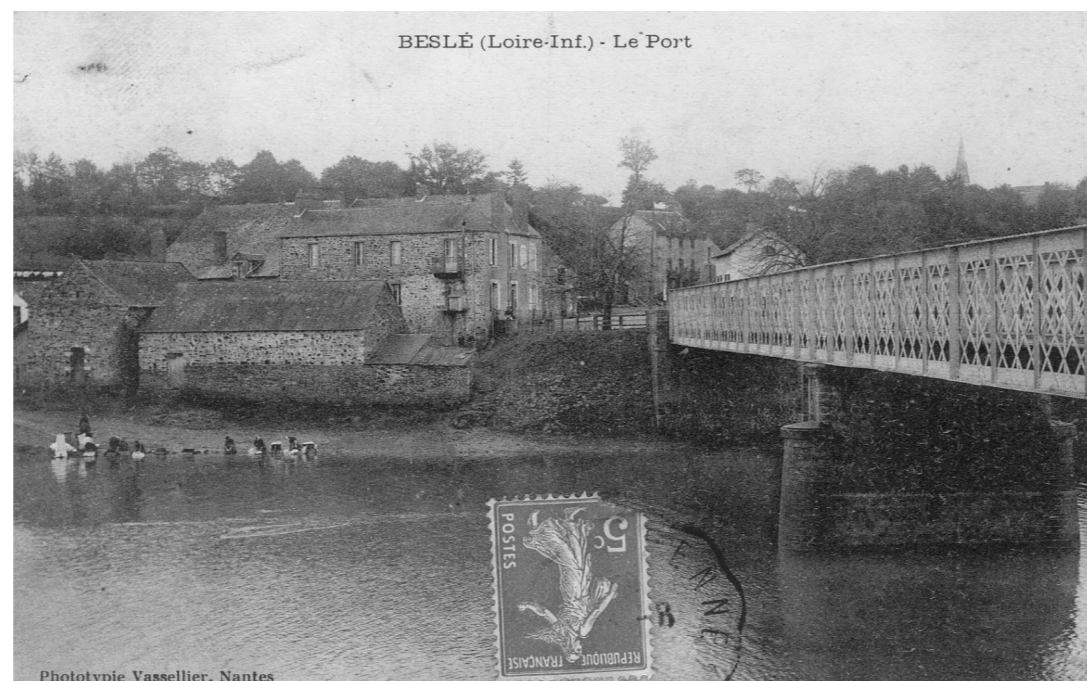


« J'ai toujours aimé les bouts du monde : ils ouvrent sur le mystère. D'une certaine façon, Beslé a constitué (et constitue encore) un bout du monde de Guéméné. C'est là, bien sûr, que la commune vient échouer, au pied du fleuve, au port ou au pont, selon les époques. C'est aussi une limite du monde de mon enfance : les excursions à Beslé étaient fréquentes, mais on allait pas vraiment au-delà.

Beslé est indissolublement lié dans ma mémoire aux radieux (?) étés de mon enfance, comme une sorte de Nogent-sur-Marne : un fleuve pour pêcher, un bistrot pour boire un coup. On imagine bien des pique-niques sur l'herbe, un transistor pour guincher. Je crois d'ailleurs que c'est ce qu'on faisait un peu.

Le côté finis terrae (bout du monde, quoi...) de Beslé vient sans doute aussi du souvenir, visuel et sonore, de son pont provisoire d'après-guerre. Son spectaculaire enchevêtrement de poutrelles autour des piles, joint au boucan quand on y passait en voiture, lui conférait un indéniable caractère de précarité, à l'instar d'un pont de planches bricolé sur un cours d'eau, qui mènerait vers un inconnu, une zone non encore cartographiée. »

Extrait du blog « Au Pays de Guéméné-Penfao », Histoire du Pont de Beslé par Bébert Le Chat, Décembre 2012  
<https://lahyonnais.blogspot.com/2012/12/le-pont-de-besle.html>



Carte postale montrant des laveuses en bord de Vilaine



Vue depuis la ligne de Chemin de Fer - le recul de la façade forme placette



Carte postale montrant une extension sur rue à l'esprit guinguette



Vue google street view : août 2008 - un bar à l'esprit guinguette

## Réhabilitation du Restaurant du port de Beslé à Guéméné-Penfao

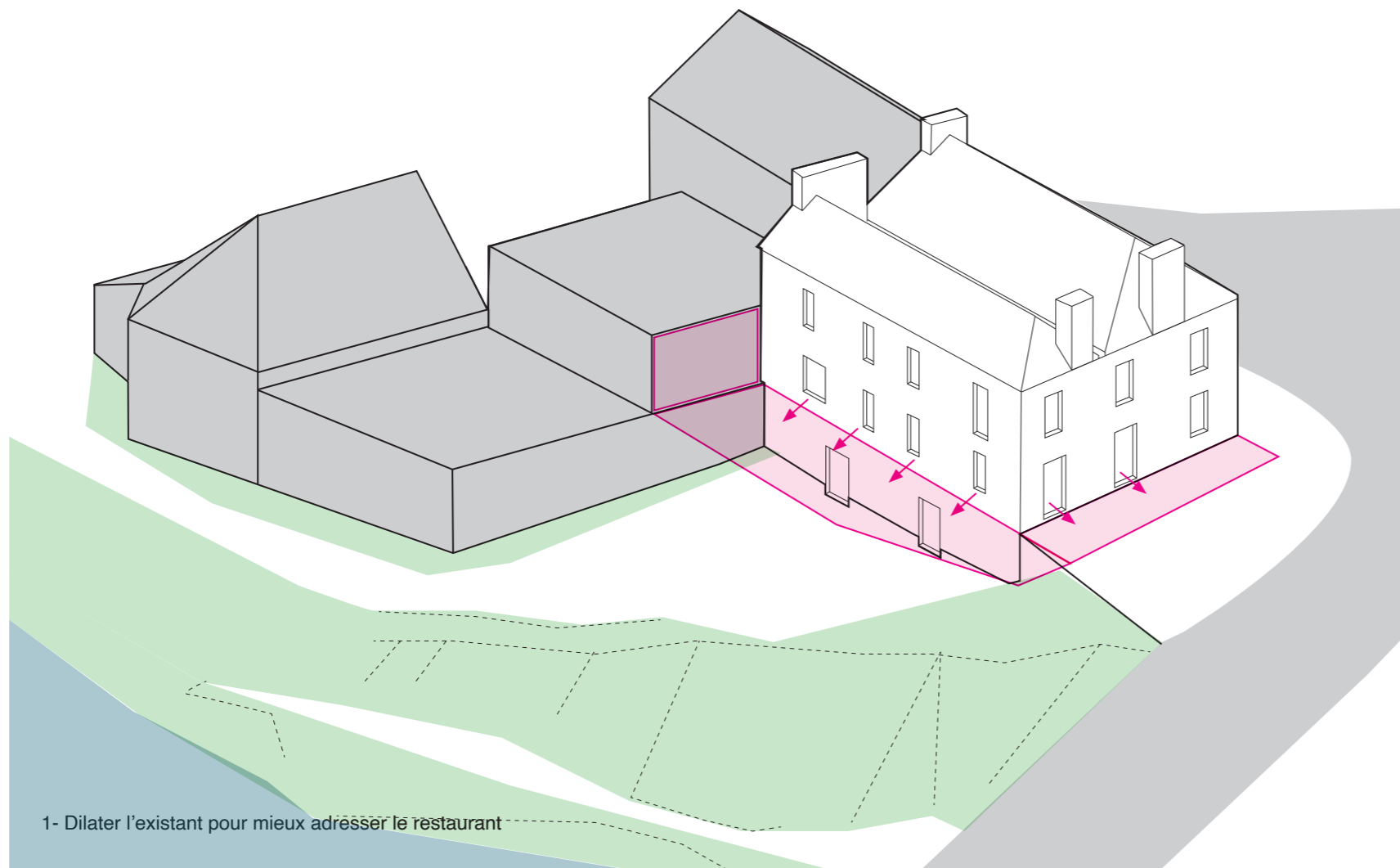
Guéméné-Penfao (44) SITE DE PROJET

MAITRISE D'OUVRAGE Commune de Guéméné-Penfao  
 22, rue de l'Hôtel de ville  
 44 290 Guéméné-Penfao

MAITRISE D'OEUVRE **CLAAS ARCHITECTES**  
 5, rue Perrault, 44000 Nantes

## Analyse de site Cartes postales anciennes

EMETTEUR	PHASE	ETAT	EHELLE	DATE DE L'INDICE	NUMERO	INDICE
ARCHI	DPC			23/02/2023	N° 12	



### 3 - Présentation du projet

Le projet prévoit la réhabilitation et l'extension du restaurant, et la réhabilitation des logements de l'étage en logement de fonction en lien avec le restaurant.

Le projet du restaurant de Port Beslé s'adosse à l'existant. Le bâtiment conservé garde sa nature, les couvertures et cheminées sont conservées et reprises ponctuellement, et les ajouts divers viennent corriger et ré-adresser les salles de restaurant afin de faire du lien avec la rue, le chemin et le paysage.

#### Extérieurs

Le long de la RD, un auvent vient créer un seuil d'entrée, et délimiter une petite terrasse couverte. C'est l'image du bistrot ou du routier de bord de route qui est convoquée ici. L'auvent fait appel, il réactive la façade et permet à tout à chacun de s'arrêter là pour une pause.

Cet auvent, qui se dessine à l'alignement des limites séparatives, possède une double articulation.

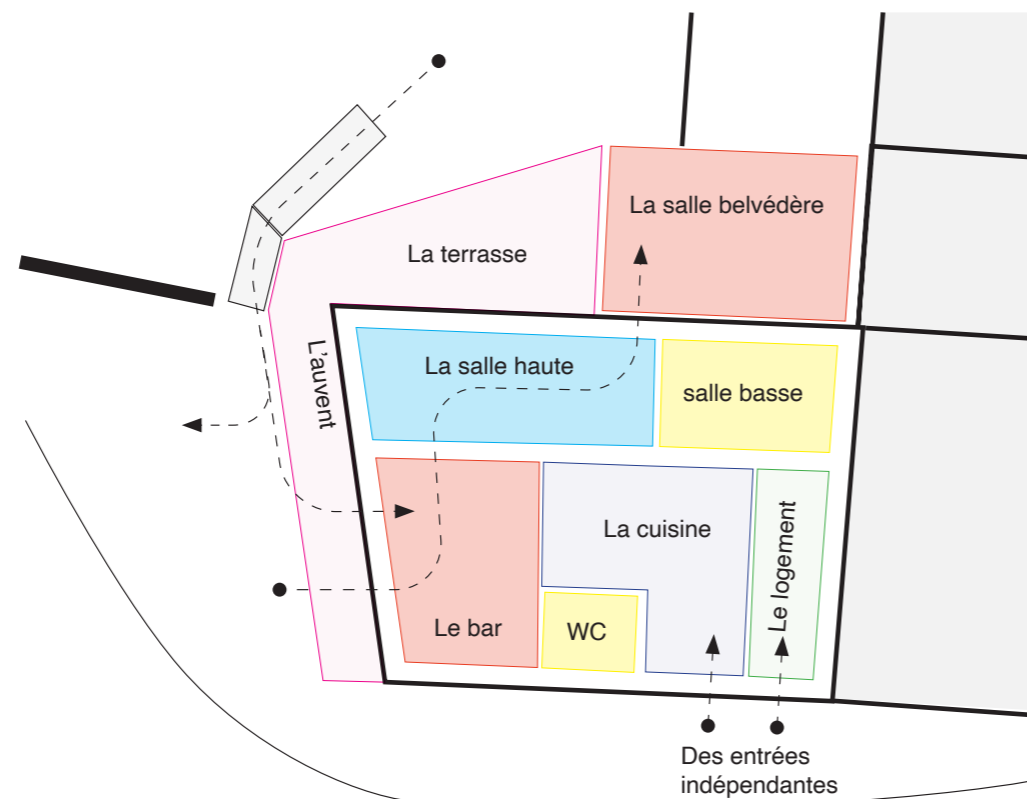
La première est avec l'escalier repris, qui permet de descendre directement sur les rives de la Vilaine.

Dans le but de clarifier les cheminements, l'escalier existant est déposé au profit d'un nouvel escalier, implanté en limite séparative puis en projection vers le chemin existant, afin de répondre aux normes d'accessibilité, et de fournir une continuité de parcours public identifiable et confortable.

Au pied de l'escalier, une terrasse sur la Vilaine se constitue, en lien avec le chemin vers le Port de Beslé, réalisée en pavés de réemploi.

L'auvent se retourne ensuite sur la façade Nord, formant ainsi la seconde articulation, pour générer la vaste terrasse en rez-de-chaussée du restaurant, partiellement abritée.

Le profil du terrain est modifié au minimum. En extérieur, une frange de l'enrobé côté trottoir sous l'auvent est reprise sur environ 0,10m d'altimétrie afin de permettre l'accessibilité de plain pied, et en bord de Vilaine le sol est décaissé sur environ 0,40m sur l'emprise de la terrasse esplanade afin de restituer un accès de plain pied depuis le sous-sol.



Réhabilitation du Restaurant du port de Beslé  
à Guémené-Penfao

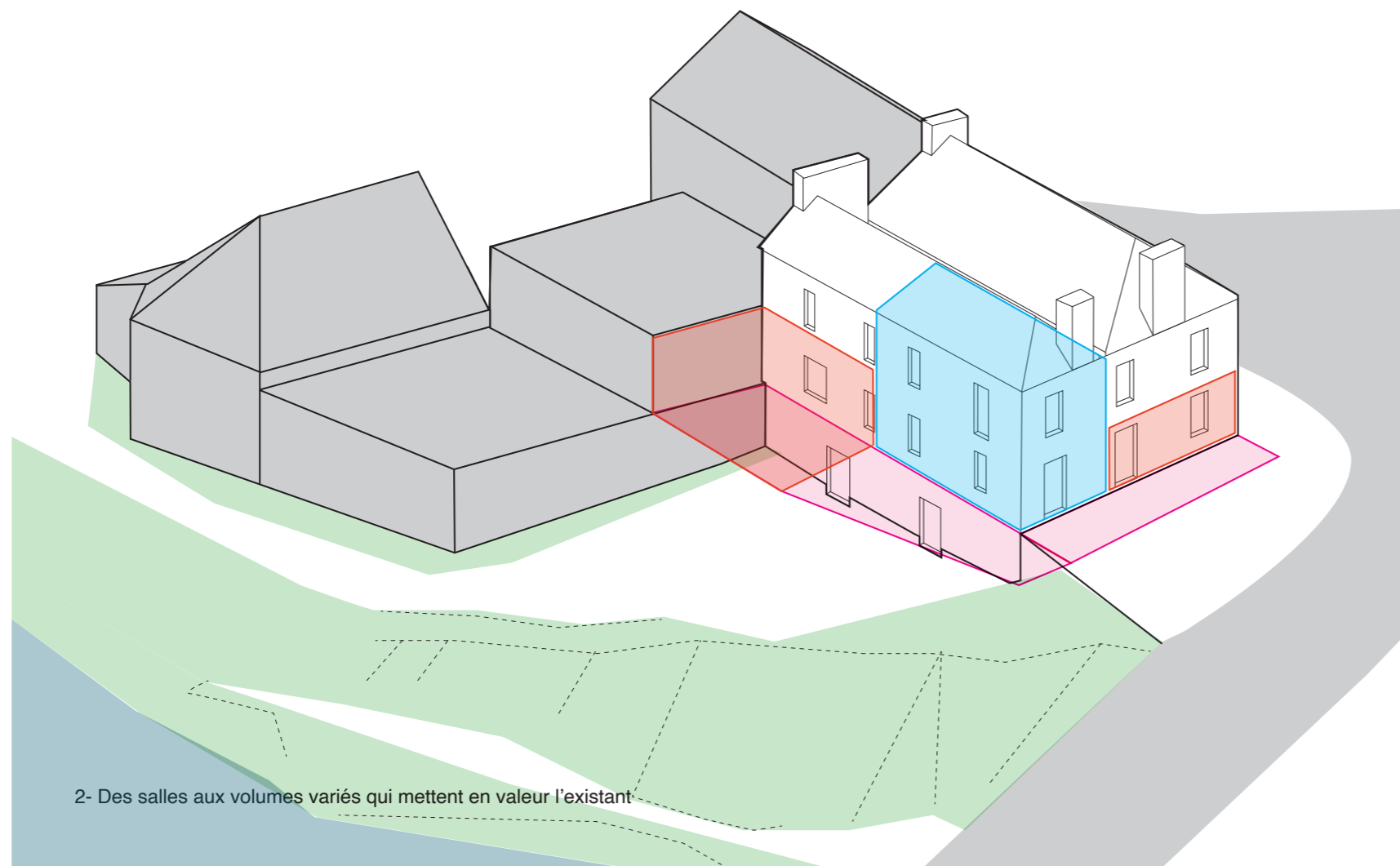
Guémené-Penfao (44) SITE DE PROJET

MAITRISE D'OUVRAGE Commune de Guémené-Penfao  
22, rue de l'Hôtel de ville  
44 290 Guémené-Penfao

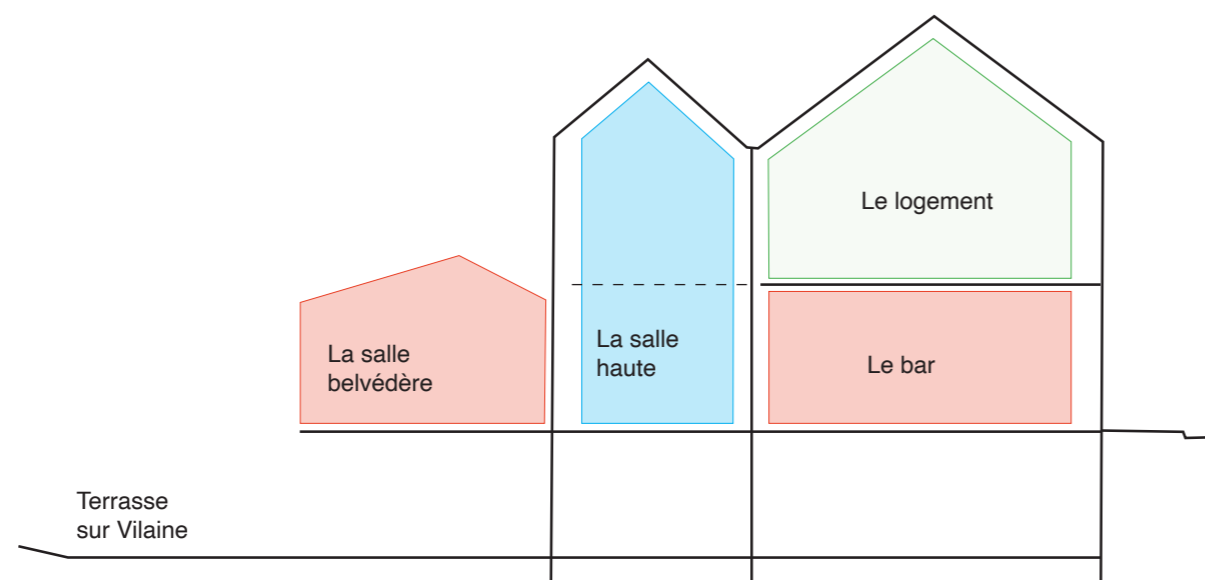
MAITRISE D'OEUVRE **CLAAS ARCHITECTES**  
5, rue Perrault, 44000 Nantes

#### Présentation du projet

EMETTEUR	PHASE	ETAT	EHELLE	DATE DE L'INDICE	NUMERO	INDICE
ARCHI	DPC			23/02/2023	N° 13	



2- Des salles aux volumes variés qui mettent en valeur l'existant



### Accès

Les accès depuis la rue à l'Ouest et au Sud sont maintenus, un accès supplémentaire est créé en place d'une fenêtre existante au Sud Est.

Les deux accès à la Vilaine au sous-sol sont repris aux emplacements existants.

L'accès à la cuisine créée en façade Sud est adjacente à l'entrée du logement, afin de permettre un usage facilité pour le futur gestionnaire depuis le logement, tout en conservant l'intimité de l'habitat qui dispose d'une entrée différenciée et indépendante.

### Extension

Au fond de la terrasse, l'extension se dessine en limite séparative latérale, à l'adossé de la construction voisine, permettant ainsi de la mettre à l'abri du voisinage et d'avoir une franche avancée vers le paysage.

Cette extension se limite en rez-de-chaussée à un en surplomb au-dessus du bord de Vilaine. Le faîtage se limite au niveau d'allège des menuiseries de l'étage, sous le niveau de garde-corps du voisin.

À l'intérieur, les salles se déclinent en proposant des volumétries variées.

La salle basse d'entrée donnant sur la cuisine s'enchaîne avec une vaste salle en double hauteur donnant sur la terrasse. Cette dernière forme une « vigie » qui ouvre le regard au lointain. La dernière salle se trouve dans l'extension et est entièrement ouverte sur le paysage et forme une continuité de la terrasse.

Le logement restitué à l'étage s'ouvre sur les 3 façades. Il est accessible indépendamment du restaurant depuis le rez-de-chaussée, en façade Sud, sur la voie du Port de Beslé.

### Vues

Les ouvertures sont maintenues aux dimensions et emplacements existants, les modénatures des encadrements conservées et restituées / complétées, deux frangements sont créés en façade Nord (sur la Vilaine), pour accueillir l'extension et une baie ouvrant sur le paysage et la terrasse.

L'extension est largement ouverte en façade Nord sur le paysage de la Vilaine, et ouvre à l'ouest sur la terrasse.

Réhabilitation du Restaurant du port de Beslé  
à Guémené-Penfao

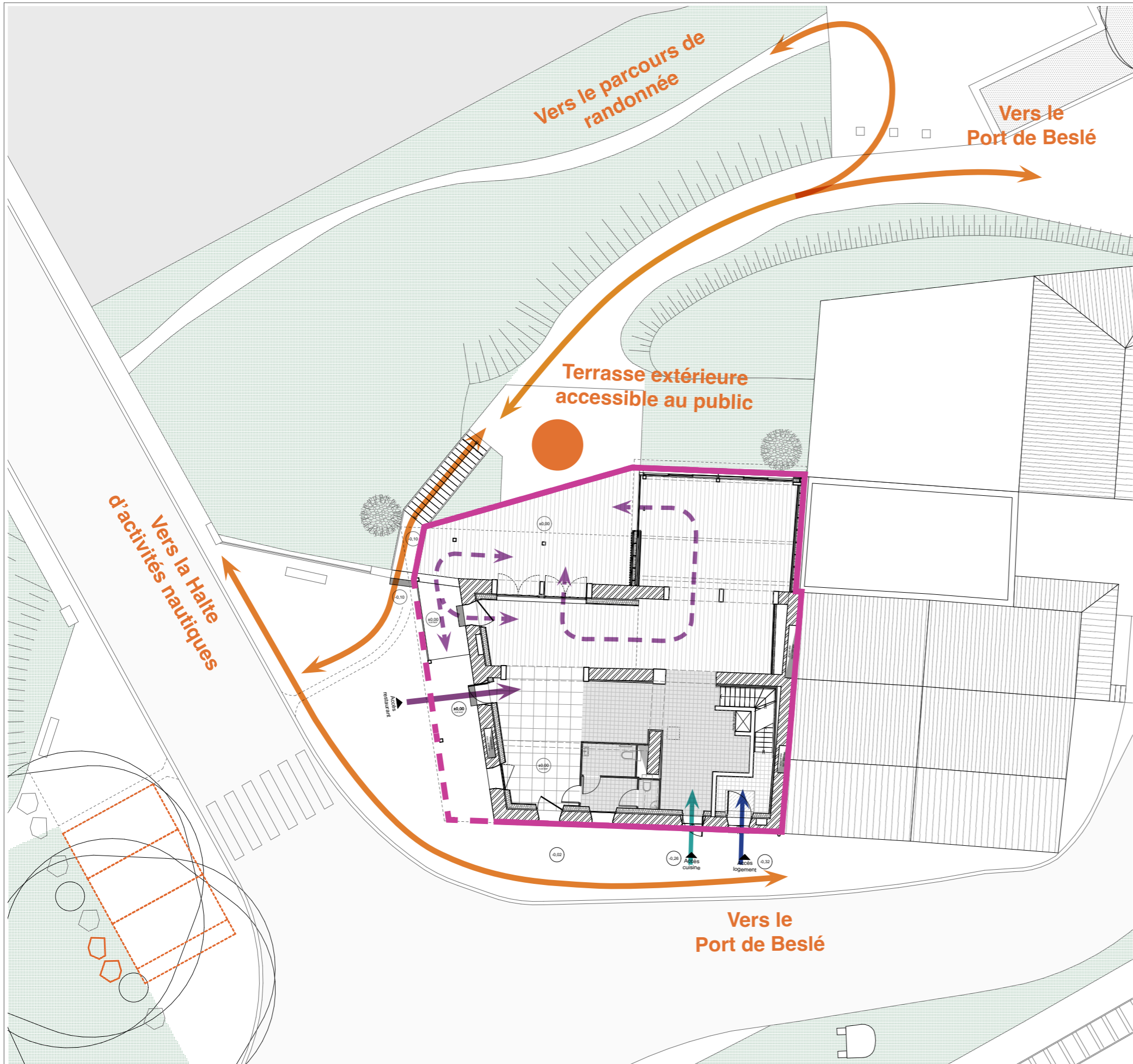
Guémené-Penfao (44) SITE DE PROJET

MAITRISE D'OUVRAGE Commune de Guémené-Penfao  
22, rue de l'Hôtel de ville  
44 290 Guémené-Penfao

MAITRISE D'OEUVRE **CLAAS ARCHITECTES**  
5, rue Perrault, 44000 Nantes

### Présentation du projet

EMETTEUR	PHASE	ETAT	EHELLE	DATE DE L'INDICE	NUMERO	INDICE
ARCHI	DPC			23/02/2023	N° 14	



**Parcours**

L'enjeu du projet se place également dans la réhabilitation des abords, afin de restituer des parcours en lien avec le site.







Les extensions au bâtiment que sont la terrasse et l'auvent participent pleinement de cet aspect. Le cheminement extérieur se place à la pointe de l'auvent, dans le prolongement de la terrasse, puis l'escalier se détache en projection vers le chemin existant en contrebas.

La terrasse, contre laquelle s'articule le cheminement public, permet d'articuler l'accroche au trottoir tout en séparant visuellement les parcours publics / privés par un traitement de revêtement de sol différencié.

En effet, la terrasse sur Vilaine est traitée en pavés de béton de réemploi et l'escalier est en béton, alors que la terrasse du restaurant est constituée en structure et platelage bois. Un garde-corps finit la terrasse à la limite avec le sol béton du parcours public, pour garantir la lisibilité des accès.

Un accès de plain pied aux équipements techniques en sous-sol du restaurant est restitué depuis la terrasse sur Vilaine, qui permet également un accès pour la livraison des granulés pour la chaufferie bois.

Enfin, une nouvelle délimitation au sein de la parcelle permet de séparer le domaine public du domaine privé, afin de maintenir les accès et cheminements entre la voirie et le bord de Vilaine indépendamment du régime de propriété du bâtiment.

-  **Parcours public**  
Continuité du cheminement entre bord de Vilaine voirie
-  **Accès au restaurant**  
depuis l'espace public
-  **Accès à la cuisine**
-  **Accès au logement**
-  **Flux internes au restaurant**
-  **Limite du restaurant avec le domaine public**

<b>Réhabilitation du Restaurant du port de Beslé à Guémené-Penfao</b> Guémené-Penfao (44) SITE DE PROJET		MAITRISE D'OUVRAGE Commune de Guémené-Penfao 22, rue de l'Hôtel de ville 44 290 Guémené-Penfao	MAITRISE D'OEUVRE <b>CLAAS ARCHITECTES</b> 5, rue Perrault, 44000 Nantes	EMETTEUR <b>ARCHI</b>	PHASE <b>DPC</b>	ETAT	ECHELLE	DATE DE L'INDICE <b>23/02/2023</b>	NUMERO <b>N° 15</b>	INDICE
---	--	---	--	--------------------------	---------------------	------	---------	---------------------------------------	------------------------	--------

**EXISTANT**

Désignation	surface en m <sup>2</sup>			
	Sous-sol	RDC	R+1	Combles

Restauration		98,40		
Cuisine		23,10		
Sanitaires		4,90		

**Sous Total Restaurant 126,40**

Logement 1			65,60	7,40
Logement 2			26,50	
Logement 3			29,10	
Dgt / Rgt			7,50	20,50

**Sous Total Logement 156,60**

Local 1	43,90			
Rangement 1	24,20			
Rangement 2	34,40			
Rangement 3	25,20			

**Sous Total Tech / Stck 127,70**

**Total SHAB : 283,00 m<sup>2</sup>**  
**Total SP : 455,10 m<sup>2</sup>**

**Total EXT : 0,00 m<sup>2</sup>**

**PROJET DPC**

Désignation	surface en m <sup>2</sup>		
	Sous-sol	RDC	R+1

Restauration		107,70	
Cuisine		31,20	
Sanitaires		9,10	
Vestiaire	6,10		
Dgt / Stk	15,90		

**Sous Total Restaurant 163,90**

Auvent		25,30	
Terrasse		40,40	

**Sous Total Extérieurs 65,70**

Logement	5,70		89,90
----------	------	--	-------

**Sous Total Logement 95,60**

Vestiaire	6,60		
Silo chaufferie	9,70		
Chaufferie	17,10		
Local CTA	21,90		
Stockage	46,50		
Dgt	8,30		
Stockage froid	7,50		

**Sous Total Tech / Stck 117,60**

**Total SHAB : 259,50 m<sup>2</sup>**  
**Total SP : 366,50 m<sup>2</sup>**

**Total EXT : 65,70 m<sup>2</sup>**

Réhabilitation du Restaurant du port de Beslé  
à Guémené-Penfao

Guémené-Penfao (44) SITE DE PROJET

MAITRISE D'OUVRAGE Commune de Guémené-Penfao  
22, rue de l'Hôtel de ville  
44 290 Guémené-Penfao

MAITRISE D'OEUVRE **CLAAS ARCHITECTES**  
5, rue Perrault, 44000 Nantes

**Tableau de surfaces**

EMETTEUR	PHASE	ETAT	ECHELLE	DATE DE L'INDICE	NUMERO	INDICE
ARCHI	DPC			23/02/2023	N° 19	