

**Atelier de
l'Ourcq**



ALPHA & OMEGA

Atelier de l'Ourcq

139 rue Anatole France
93130 Noisy-le-Sec
T. 09 81 24 50 88
contact@felix-mulle.com

Alpha&Oméga
30 rue des Bois
75019 Paris
T. 06 50 17 13 03
leonard.delorme@alphaetomega.fr

Référence dossier : 105MON

Phase : Diagnostic et premiers éléments de faisabilité

Date : 18 avril 2023

Mairie de Montargis

6 rue Gambetta
45200 Montargis
T. 05 53 40 46 70

EPFLI foncier cœur de France

15 rue Eugène Vignat, BP 2019
45010 Orléans Cedex 1
T. 02 38 25 41 32



MONTARGIS

Réhabilitation des îlots de la rue du Général Leclerc

INTRODUCTION

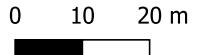
Plan des acquisitions de l'EPFLI



Commune de Montargis Projet de revitalisation de la rue du Général Leclerc



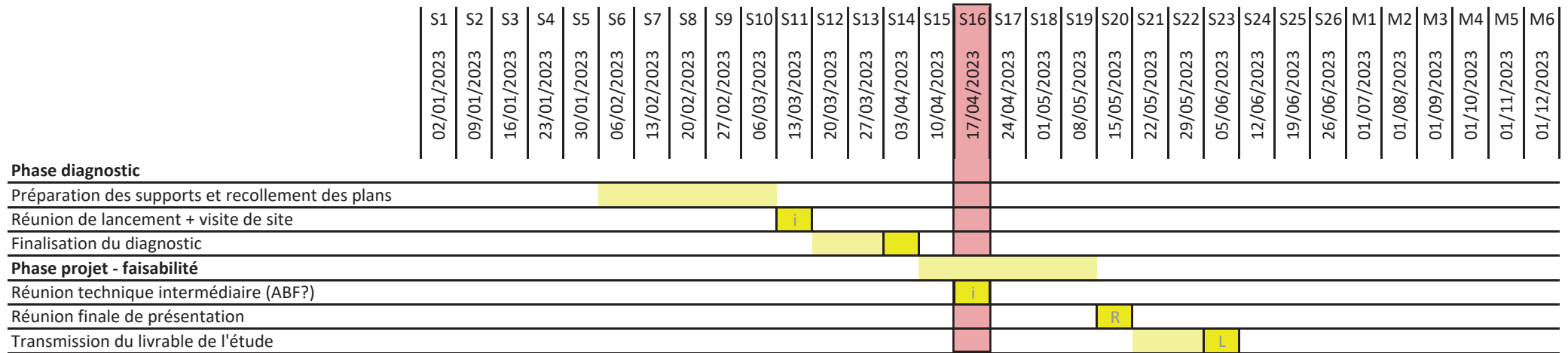
Sources: EPFLI, DGFiP, IGN ROUTEADRESSE, IGN BDTOP0
Mai 2022 - Reproduction interdite



Périmètre des études



Planning des études



- I Réunion intermédiaire
- R Réunion de restitution
- L Livrable

RAPPEL DES ENJEUX DES ATELIERS FLASH

Un plan d'ensemble pour la reconquête de la rue du Général Leclerc

Plan de faisabilité

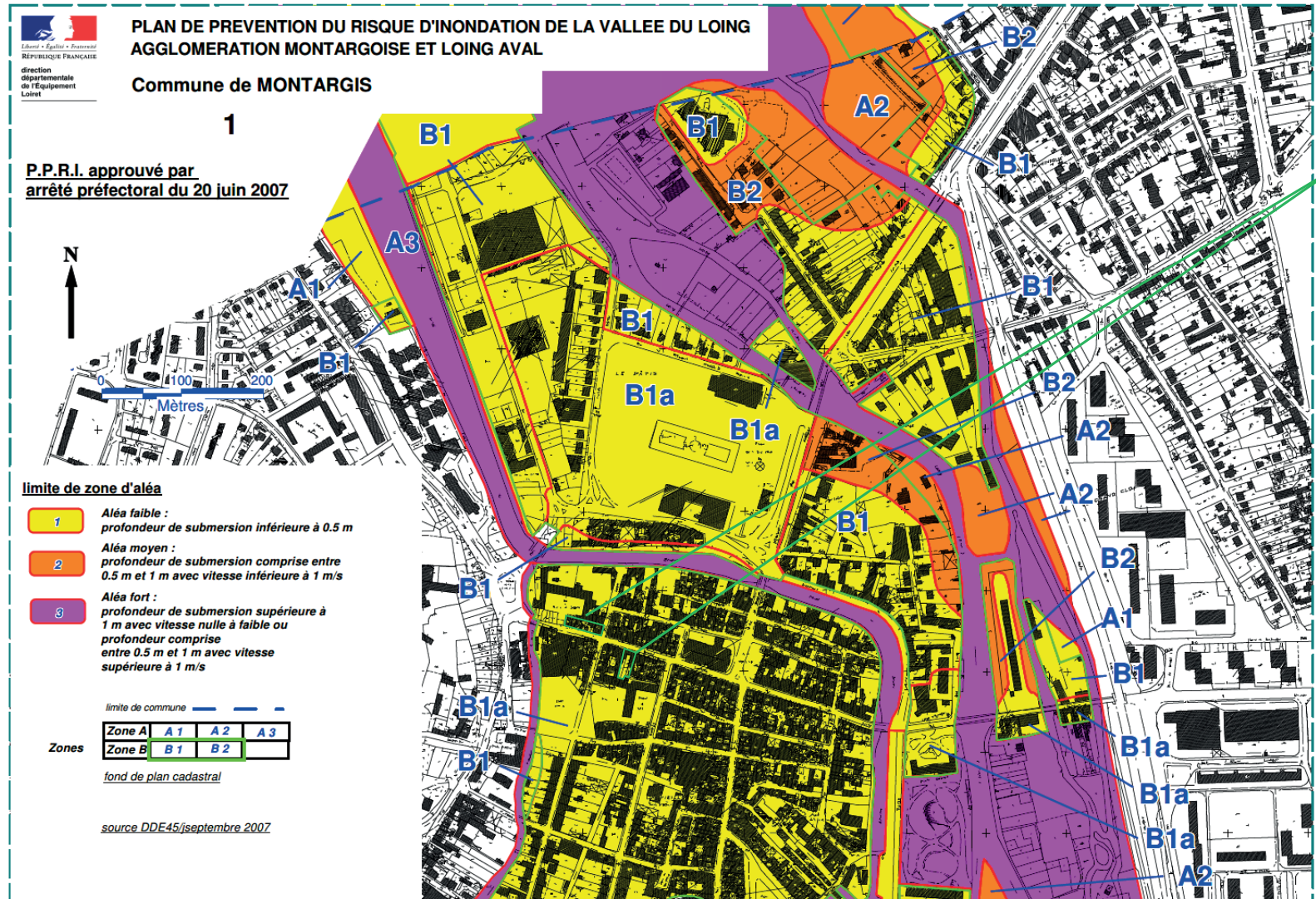


Un plan d'ensemble pour la reconquête de la rue du Général Leclerc



DIAGNOSTIC RÉGLEMENTAIRE

Plan de prévention du risque d'inondation



Sites en zone B1a

Plan de prévention du risque d'inondation

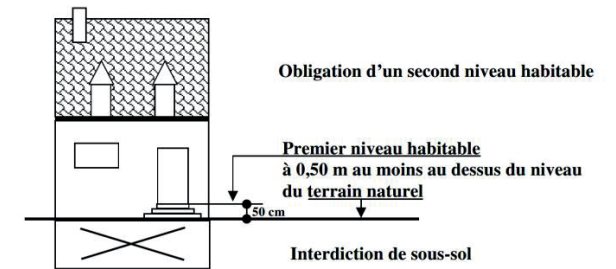
Conséquences pratiques

Constructions et installations nouvelles	Zone A			Zone B		
	A1	A2	A3	B1a	B1	B2
Equipements publics sauf hôpitaux, cliniques...	+/-	+/-	+/-	+	+	+
Habitations, logements	-	-	-	+	+	+
Constructions à usage d'activités (artisanat, commerce, industries, services, ...)	-	-	-	+	+	+
Hôpitaux, cliniques et autres équipements sensibles	-	-	-	-	-	-
Centres de post-cure et accueillant des personnes à mobilité réduite	-	-	-	+	-	-
Sous-sols à usage exclusif de parkings collectifs	-	-	-	+	-	-
Terrains de camping - caravaning, équipements de sport et de loisirs...	+	+/-	+/-	+	+	+
Travaux sur biens et activités existants						
Entretien, gestion courante	+	+	+	+	+	+
Extensions limitées	+/-	-	-	+	+	+
Reconstructions	+	+	-	+	+	+
Changements de destination	+/-	+/-	+/-	+	+	+

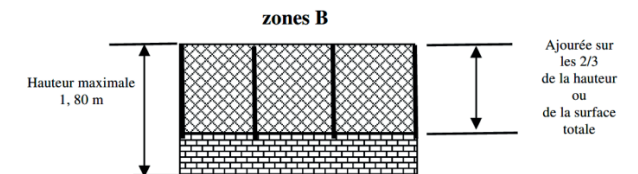
Légende :

- + admis
- interdit
- +/- admis ou interdit selon la nature de la construction ou de l'occupation

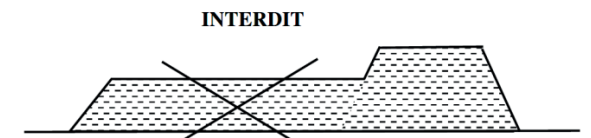
Dispositions relatives aux maisons individuelles



Dispositions relatives aux clôtures

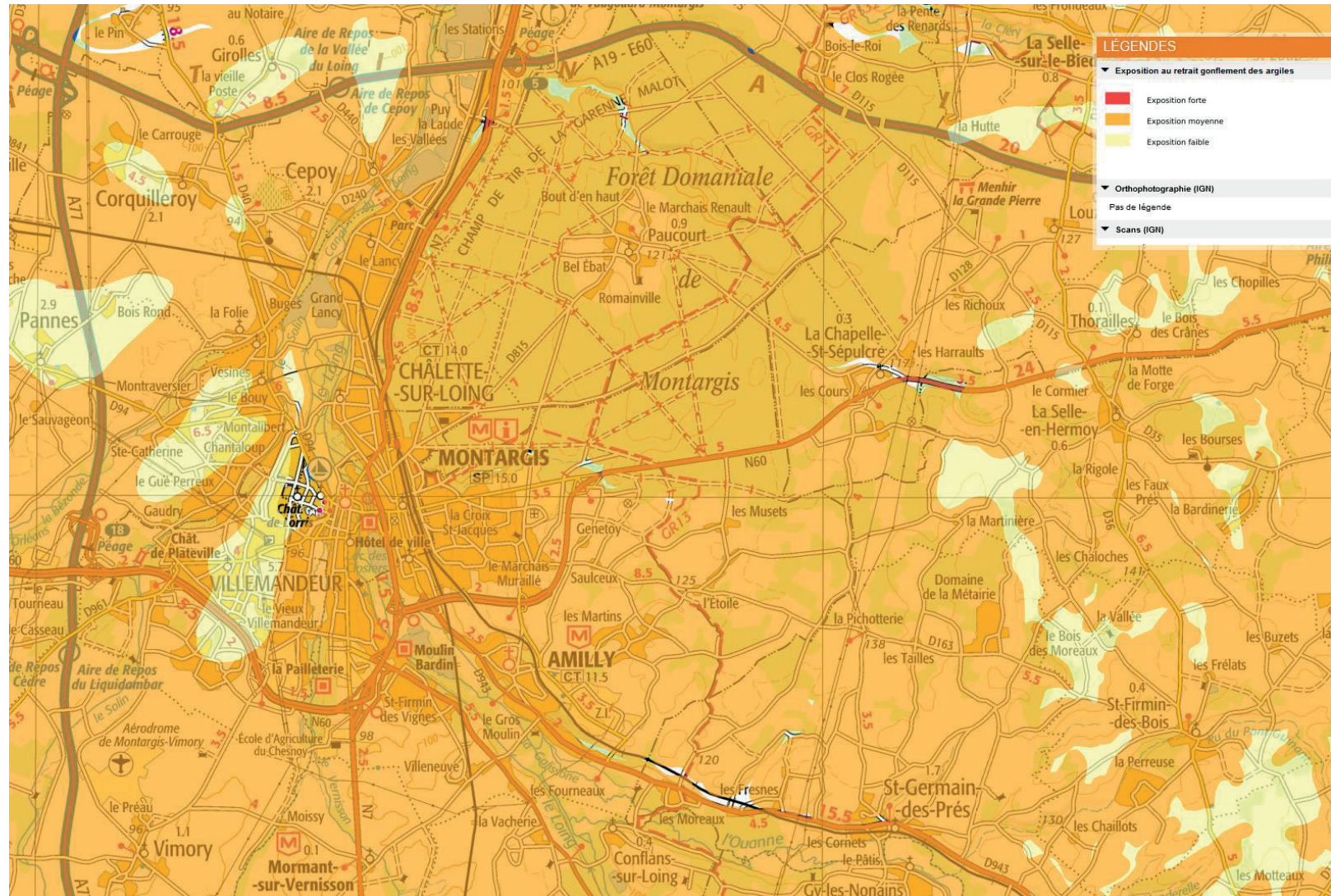


Dispositions relatives aux remblais



Exposition aux aléas de retrait gonflement des argiles

Zone d'étude en classe d'exposition moyenne
Précaution à prendre pour les constructions neuves (système de fondation, mise en place d'un plancher bas porté).



Analyse des réseaux

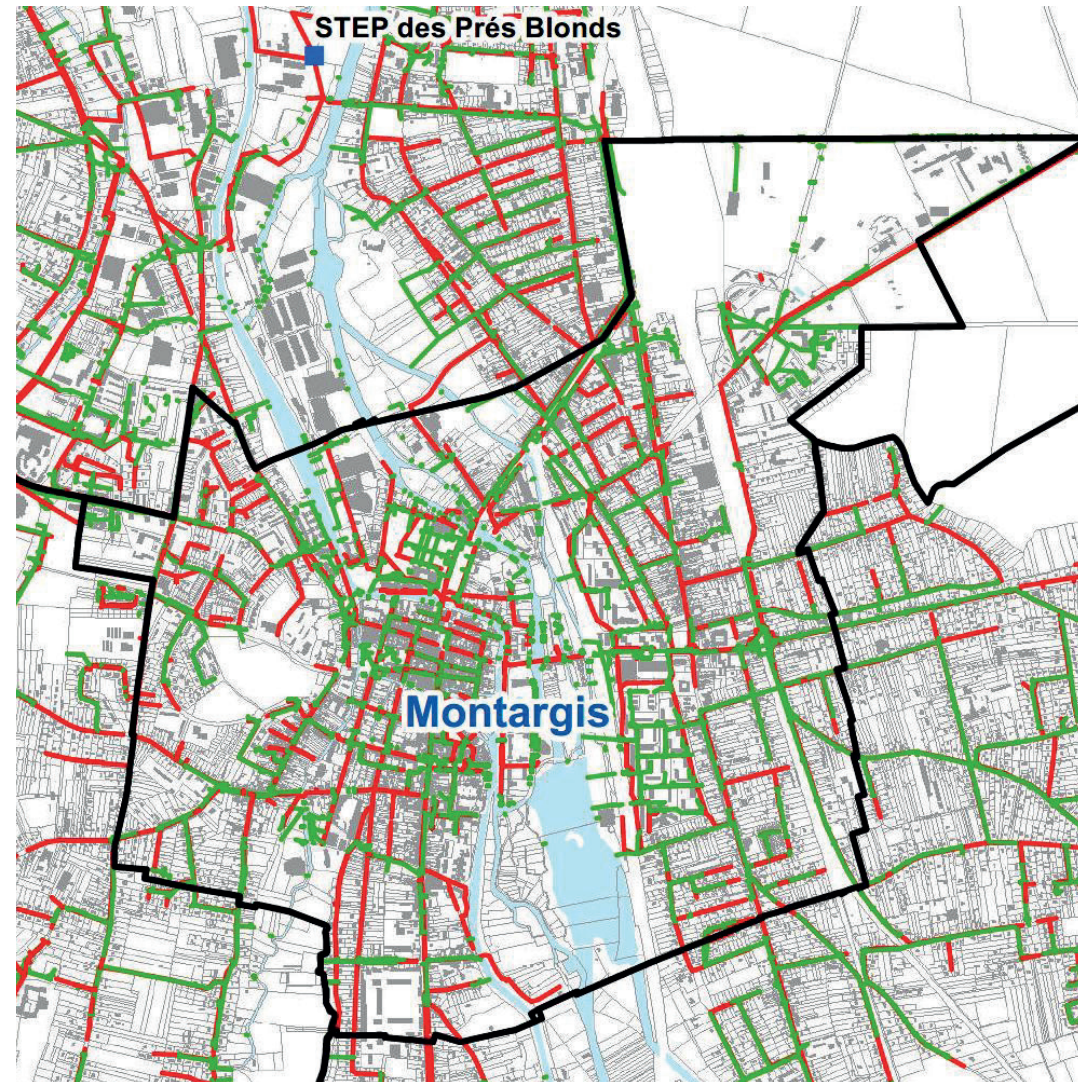
Présence de l'ensemble des réseaux importants

Rue du général Leclerc notamment :

- Électricité
- Gaz
- Télécom
- EU
- EP
- Éclairage public

Voir l'enquête concessionnaire réalisée jointe au présent diagnostic

- Stations d'épuration
- Réseau d'Eaux Pluviales
- Réseaux d'Eaux Usées
- Réseau Unitaire



Plan d'exposition au bruit

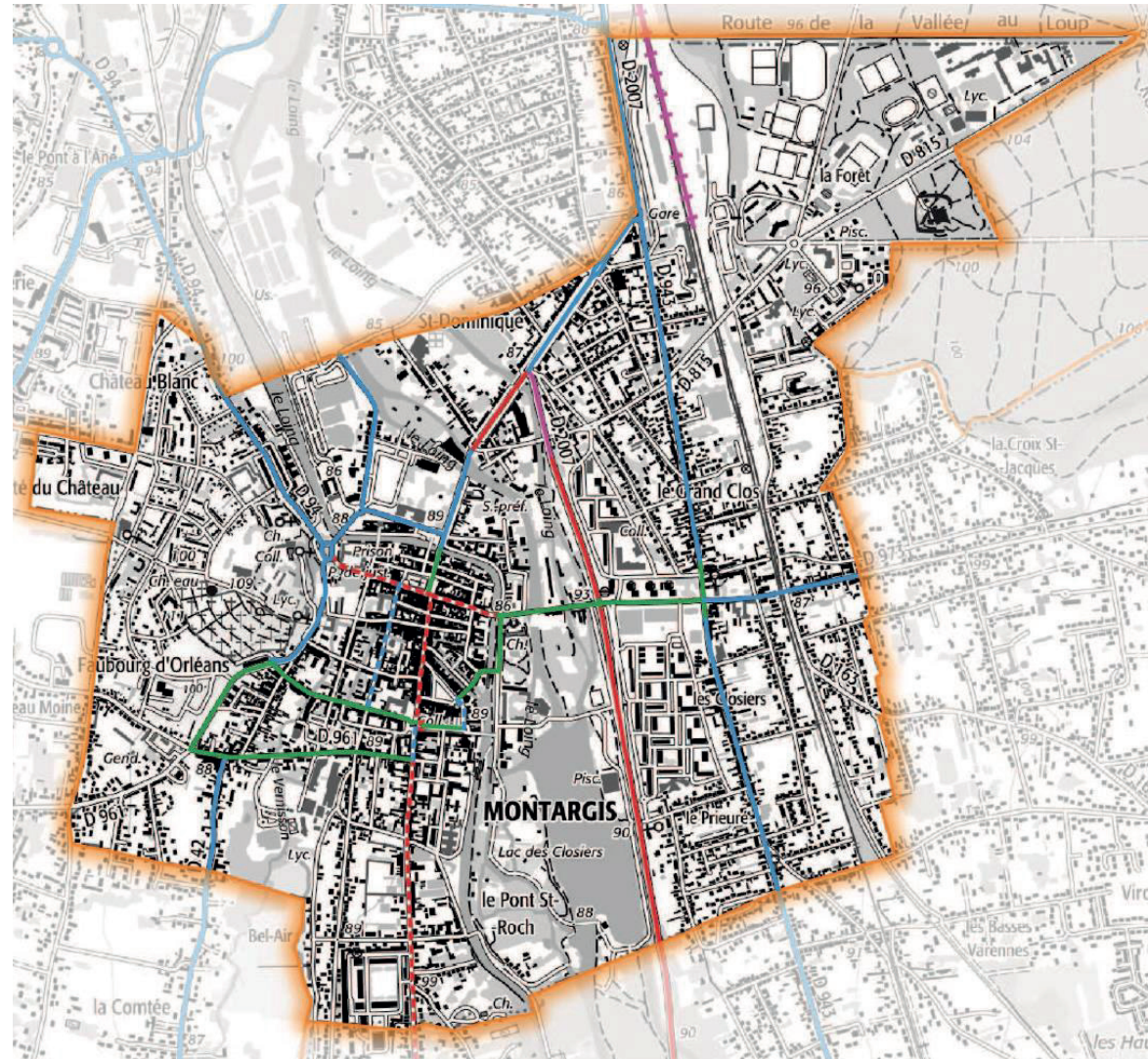
Classement acoustique des voies

Rue du Général Leclerc

- Rue en U de catégorie 3

Autre rue classée à proximité :

- Rue Gambetta : rue en U catégorie 4
- Place Mirabeau/rue de Vaublanc : tissu ouvert catégorie 5
- Voie SNCF catégorie 3

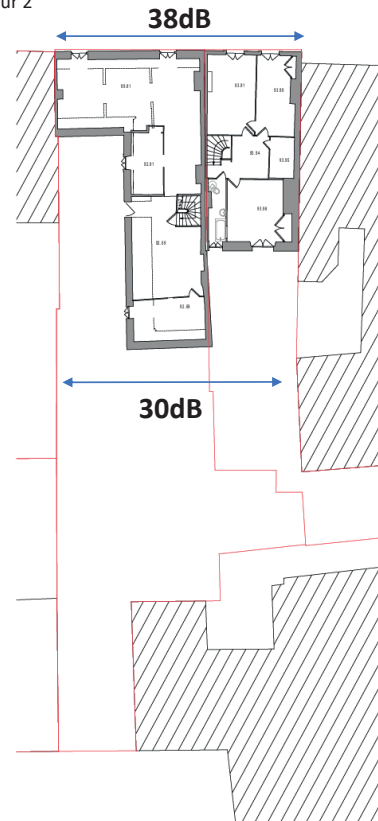


Plan d'exposition au bruit

Classement acoustique de façade en première approche

Classement acoustique de façade en première approche

Secteur 2



Secteur 5



Protection du patrimoine

Aucun immeuble concerné par une protection au titre des monuments historiques.

Situé dans le périmètre de site inscrit de la vieille ville de Montargis

Aux abords de plusieurs monuments historiques :

- L'église de la Madeleine
- Le 17 et 19 rue du Loing
- Les ruines du Château de Lorris
- Escalier extérieur sis 10 rue Four Dieu
- Ancien couvent des Ursulines.

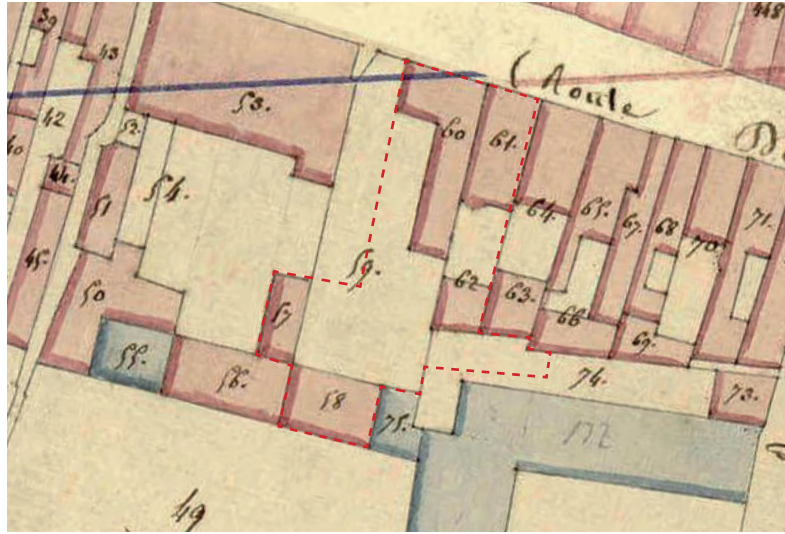


SECTEUR 2 - A L'ÎLOT MAIRIE

DIAGNOSTIC ET ENJEUX

Analyse du tissu urbain

Évolution du parcellaire



Plan du cadastre Napoléonien

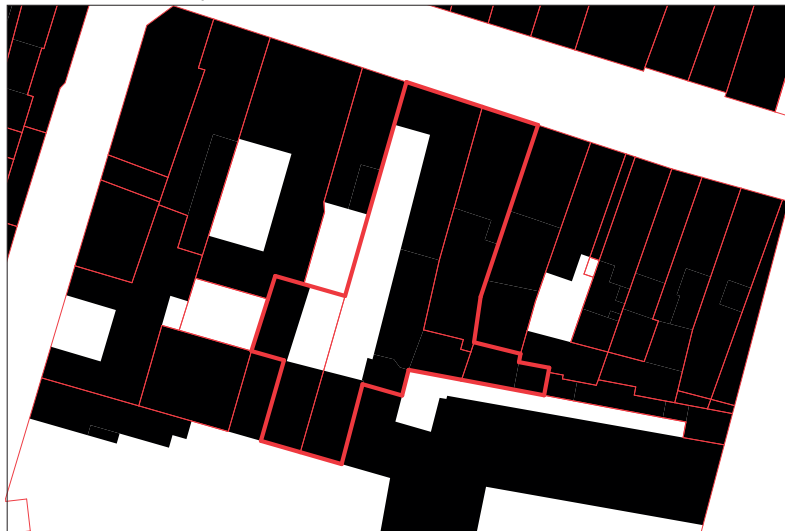


Plan du parcellaire actuel

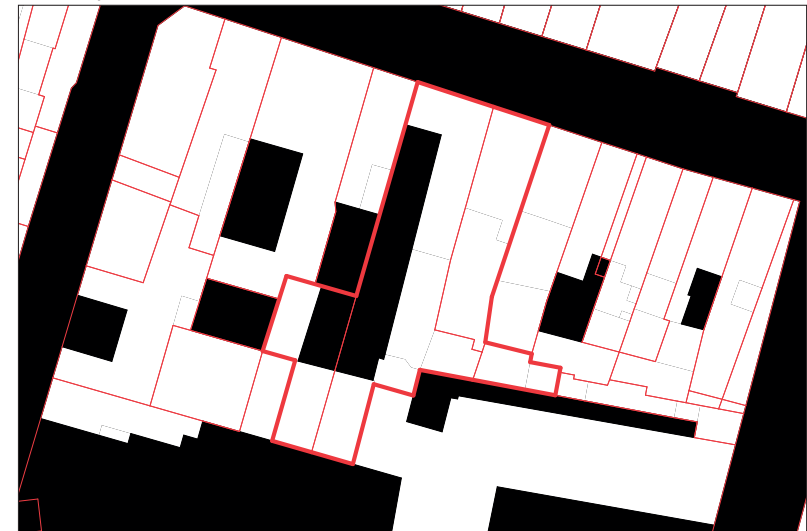
Morphologie urbaine

Un tissu urbain dense

Une grande cour aérant le cœur de l'îlot



Plan des pleins



Plan des vides

Identifier les différents corps bâtis

SECTEUR 2-A - ÎLOT ARMURERIE - SURFACES EXISTANTES						
Adresse	Réf. cadastrale	Bâtiment	RDC	R+1	R+2	Total
81 rue du Général Leclerc	AN n° 742	1.1	67,7	65	67,7	200,4
		1.2	76,7	3	0	79,7
		1.3	32	23	0	55
		Total	176,4	91	67,7	335,1
79 rue du Général Leclerc	AN n° 94-743	2.1	93,5	108	84	285,5
		2.2	37,5	0	0	37,5
		2.3	25,5	0	0	25,5
		2.4	16,5	0	0	16,5
		2.5	42,5	0	0	42,5
		Total	215,5	108	84	407,5
83 rue du Général Leclerc	AN n°1025	3.1	31,1	26	0	57,1
		3.2	41	0	0	41
		Total	72,1	26	0	98,1
Total		464	225	151,7	840,7	



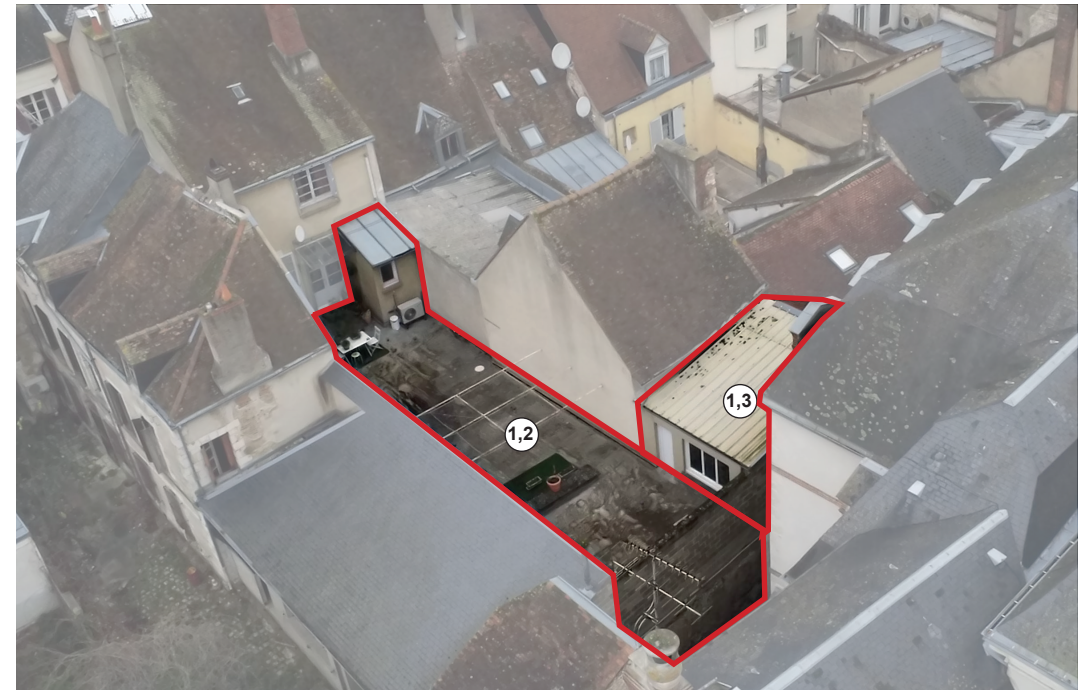
Identifier les différents corps bâtis

79 rue du G.Leclerc

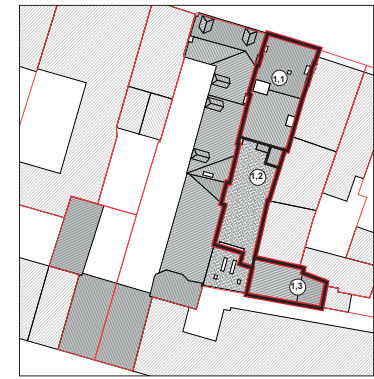
1.1 - La maison de tête



1.2 - La dalle béton au rez-de-chaussée



1.3 - La construction de fond de cour



Identifier les différents corps bâtis

79 rue du G.Leclerc

2.1 - Le bâtiment de tête et son retour en L sur la cour



Identifier les différents corps bâtis

79 rue du G.Leclerc

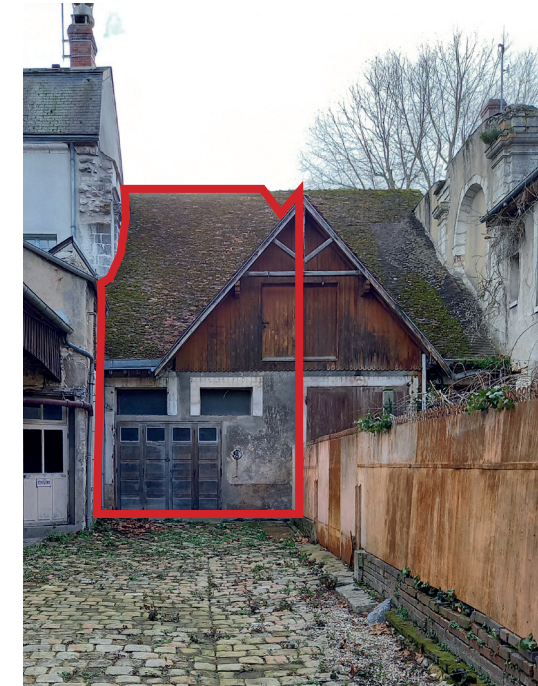


2.2 - Le porche

2.3 - La dalle béton

2.4 - L'appentis en pierre

2.5 - La grange et les vestiges de l'église



Identifier les différents corps bâtis

83 rue du G.Leclerc

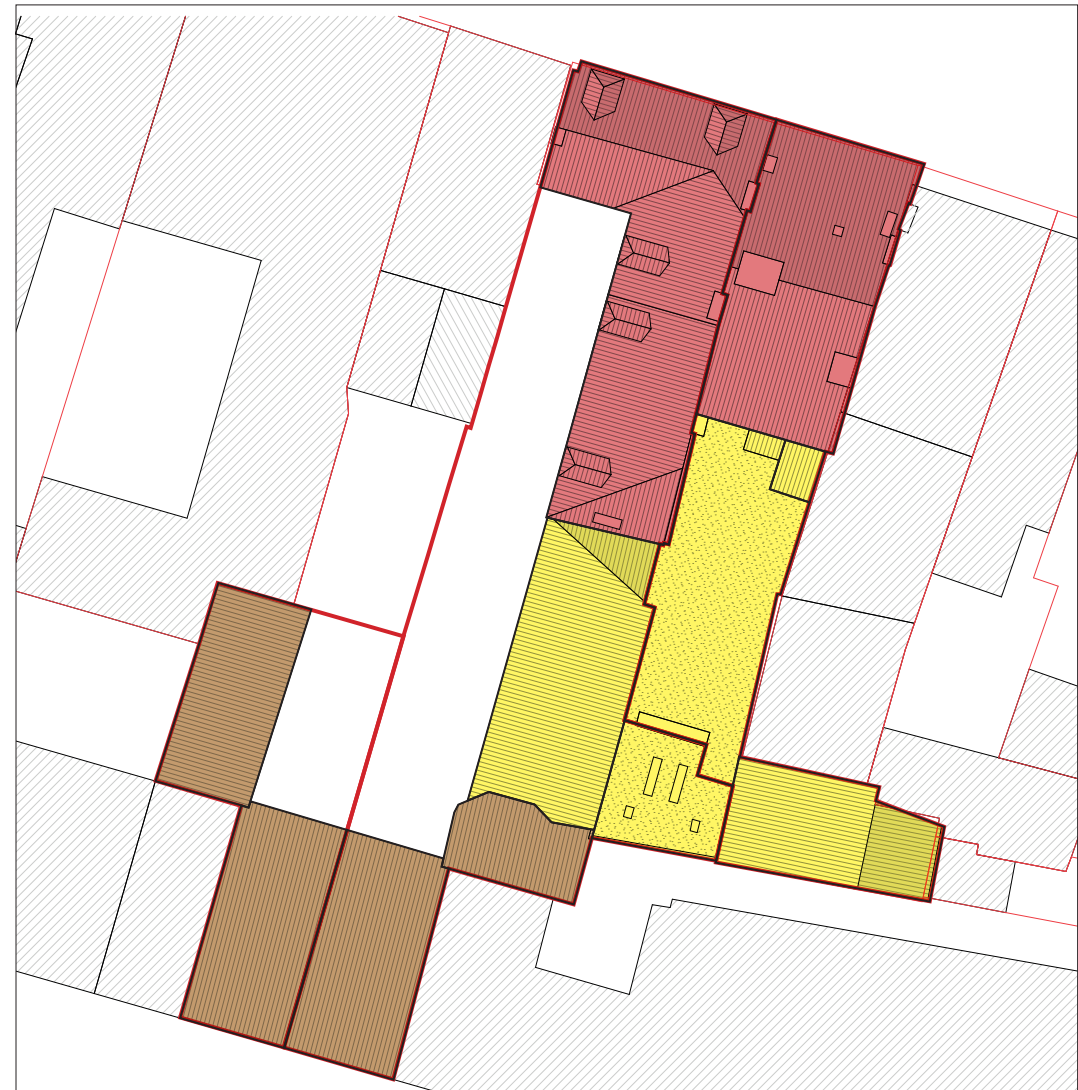
3.1 - La maison de fond de cour

3.2 - La grange et les vestiges de l'église

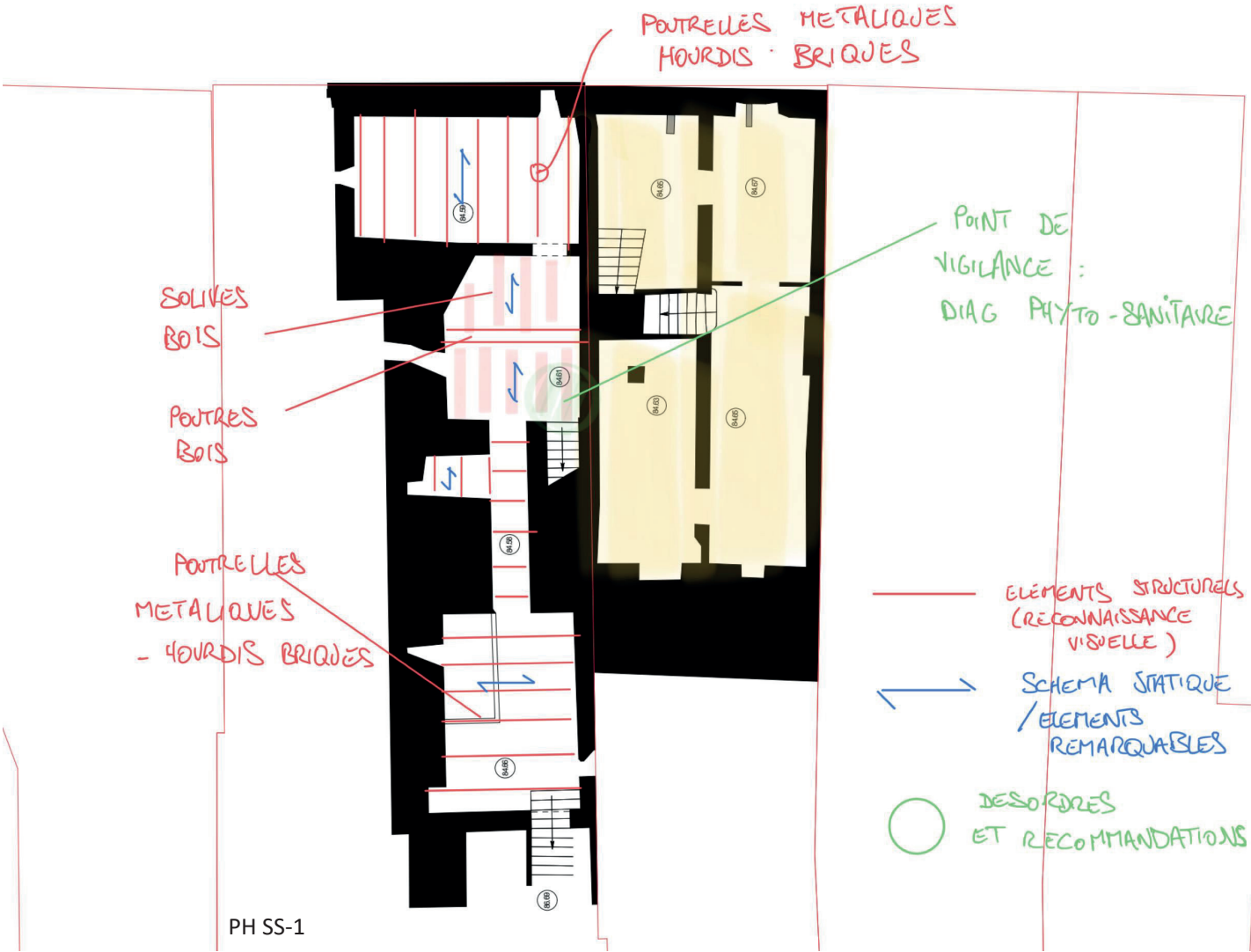


Évaluation de la valeur patrimoniale du bâti

- Intérêt élevé (à préserver absolument)
- Intérêt moyen (à préserver)
- Aucun intérêt (dont la démolition est souhaitable)

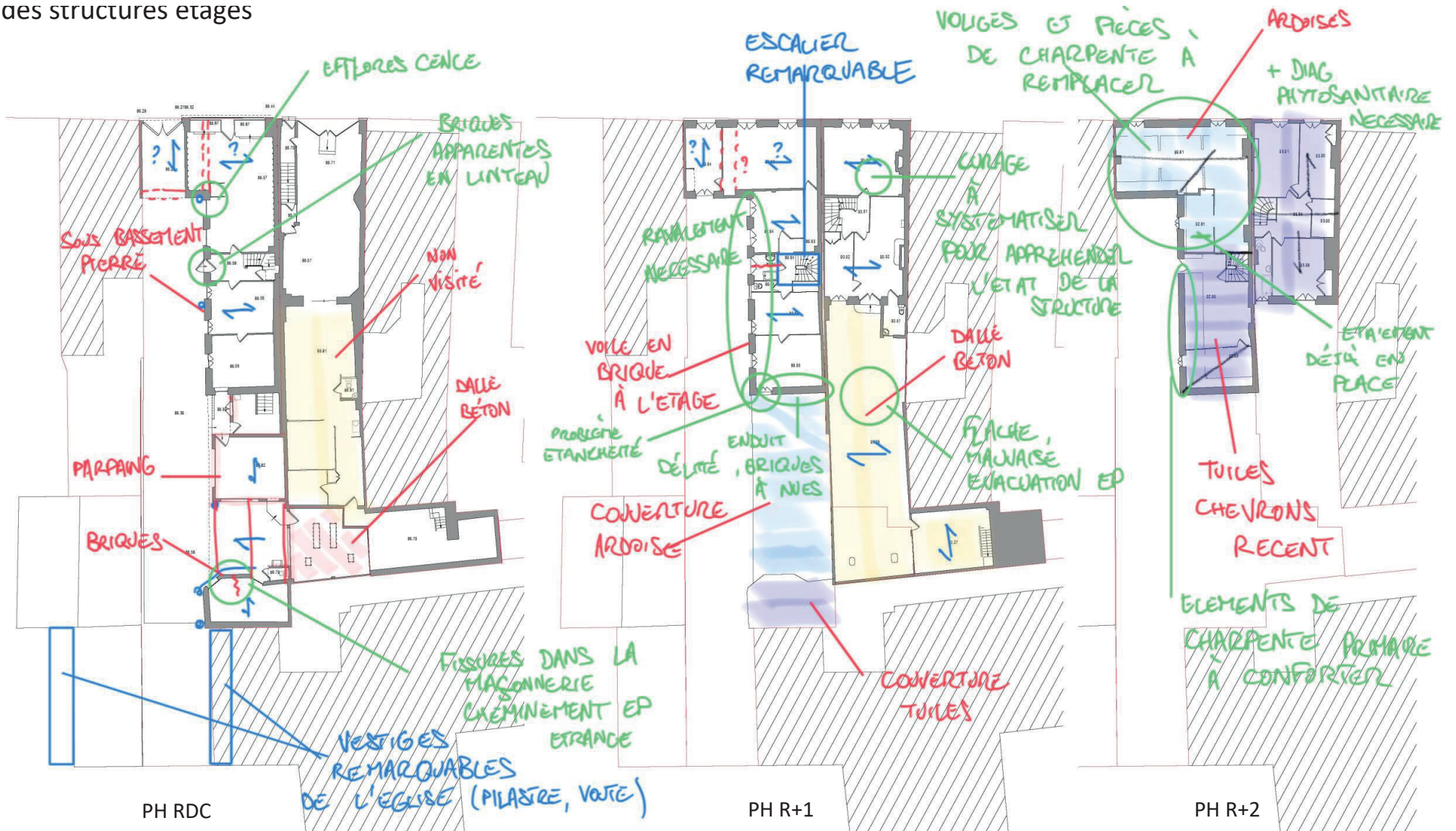


Analyses des éléments bâtis



Analyses des éléments bâtis

Etat des structures etages



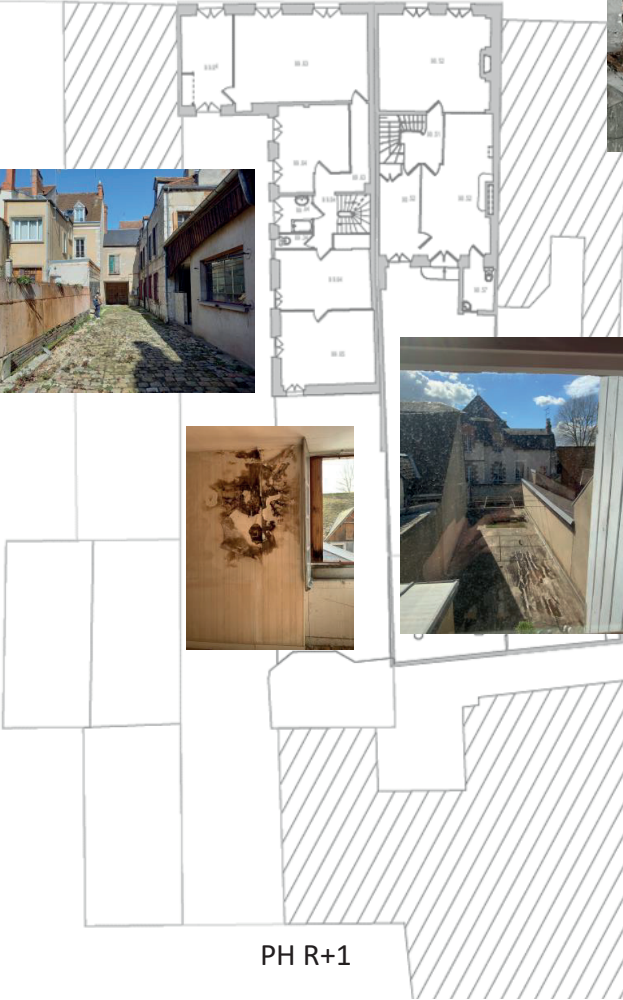
Analyses des éléments bâtis

Etat des structures étages

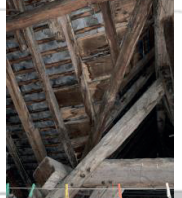
Secteur 2



PH RDC



PH R+1



PH R+2



Analyses des éléments bâtis

En conclusion, pour lever les inconnues sur la faisabilité du projet nous recommandons de mener les investigations ou actions suivantes pour collecter les données d'entrée complémentaires

- **Les diagnostics amiante plomb**
- **Le désamiantage déplombage** éventuels du site avant intervention
- **Le curage du maximum d'élément de finition pour visualiser** la structure et permettre la réalisation de sondages ponctuels
- **La sécurisation des lieux** en phase provisoire (étaisements des parties d'ouvrage présentant un risque mise en place de garde-corps provisoire si nécessaire)
- En cas d'augmentation significative de la descente de charge du projet par rapport à la configuration existante, **le repérage des fondations existantes**, voire les investigations géotechniques élémentaires sur les différents sites (présence d'eau nature des différentes couches de sol)

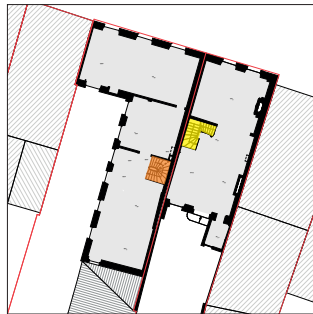
- **La détermination de l'état sanitaire sur le bois des structures bois** conservées, notamment les éléments de charpente ou de plancher visibles et repérés
- **La définition préalable d'éventuels labels**, impératifs acoustiques et/ou spécificités programmatiques (charges d'équipements particuliers en toitures, façades, ou plancher bas autres et qui peuvent avoir un impact sur les charges et la solution structurelle retenue
- Les éventuels Dossiers des Ouvrages Exécutés et autres éléments bibliographique qui pourraient être récupérés et être mis à disposition

À noter aussi les actions indispensables qui devront être entreprises en cas de conservation dans la phase projetée (liste non exhaustive)

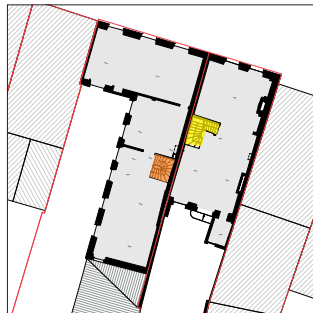
- **Réfection de l'étanchéité** (notamment selon indication du présent rapport sur les charpentes ayant pu être visitées)
- **Remplacement renforcement de certains éléments de charpentes**

Repérer les éléments d'architecture intérieure

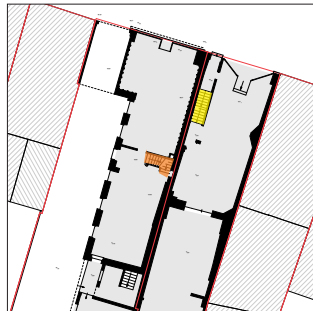
79 - 81 rue du G.Leclerc



Plan du R+2



Plan du R+1



Plan du RDC

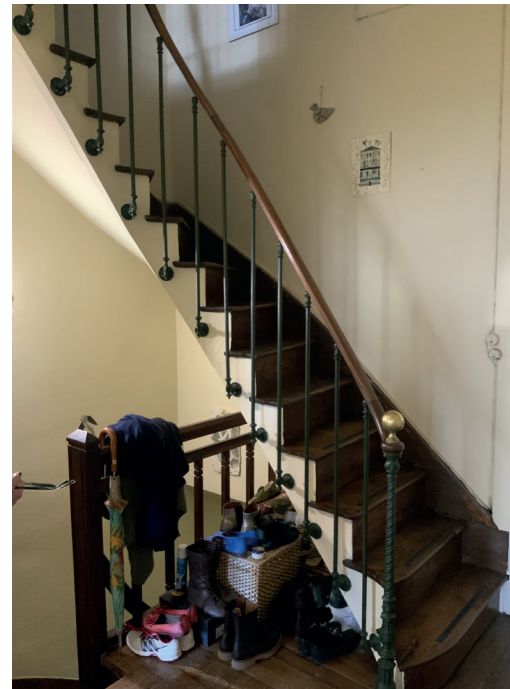
Escalier A :

- Étage : RDC - R+1
- Qualité archi : moyen
- Matériaux : bois



Escalier A :

- Étage : R+1 - R+2
- Qualité archi : élevée
- Matériaux : bois



Escalier A :

- Étage : RDC - R+2
- Qualité archi : élevée
- Matériaux : bois



Réemploi et éléments à conserver, ou mettre en valeur

79 rue du G.Leclerc



83 rue du G.Leclerc



Réemploi et éléments à conserver, ou mettre en valeur

81 rue du G.Leclerc



Réemploi et éléments à conserver, ou mettre en valeur

81 rue du G.Leclerc

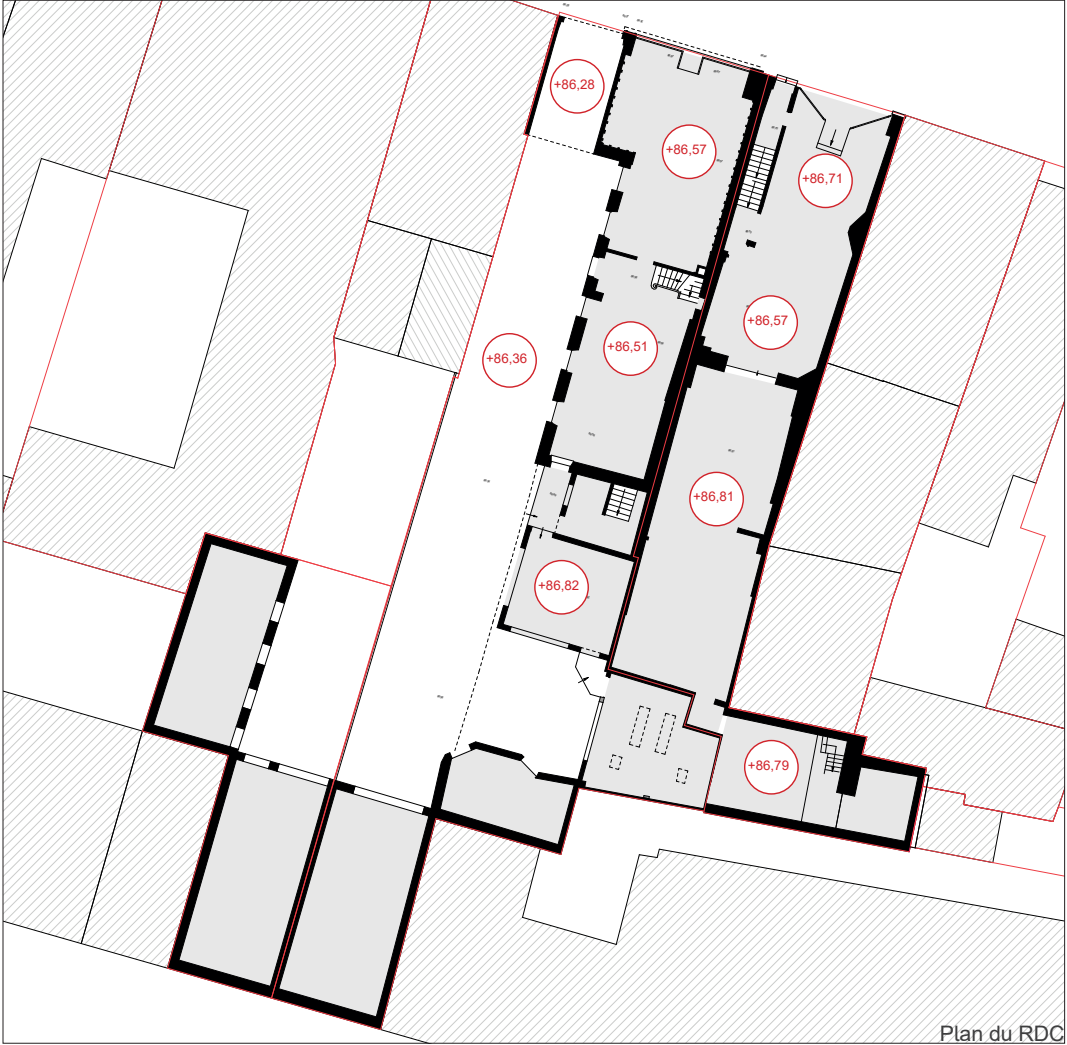


Principes de fonctionnement de l'îlot

Repérer les altimétries



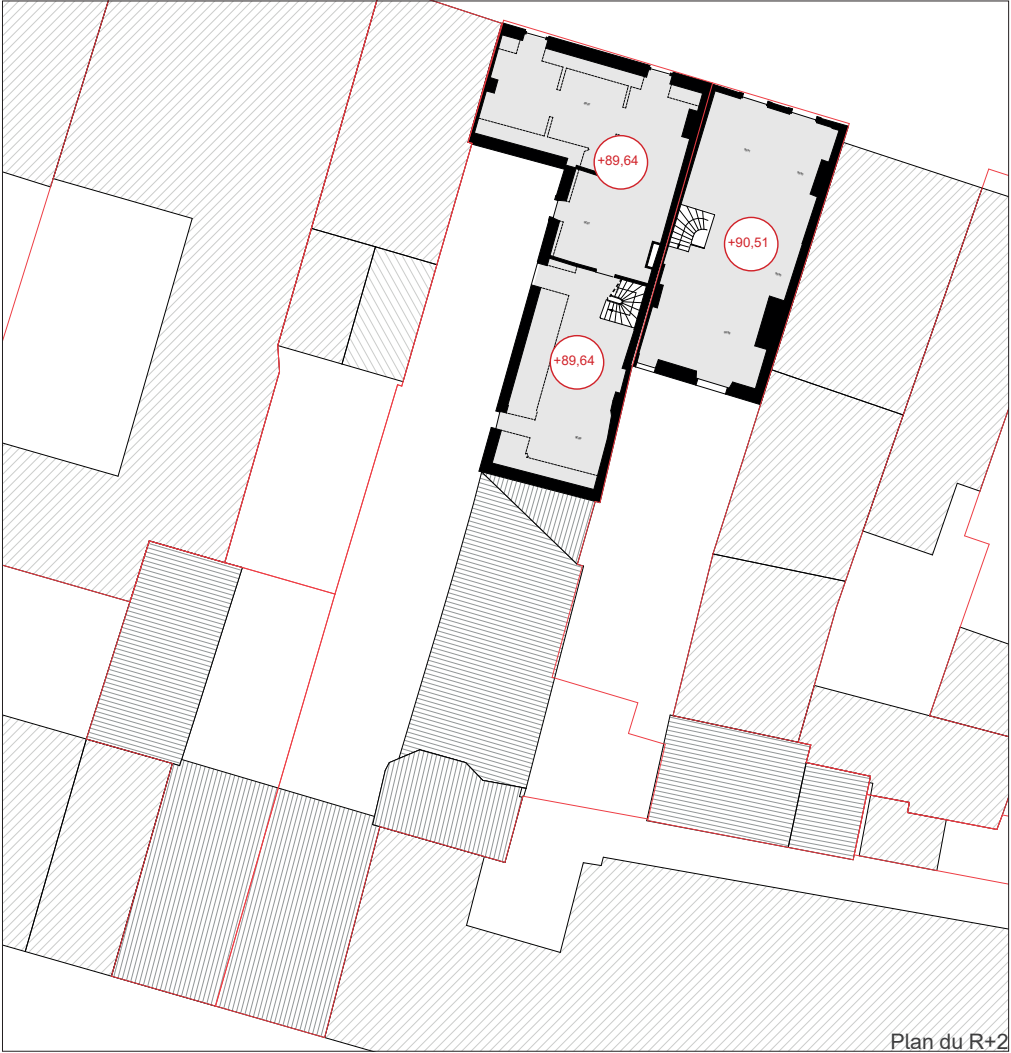
Plan du R-1



Plan du RDC

Principes de fonctionnement de l'îlot

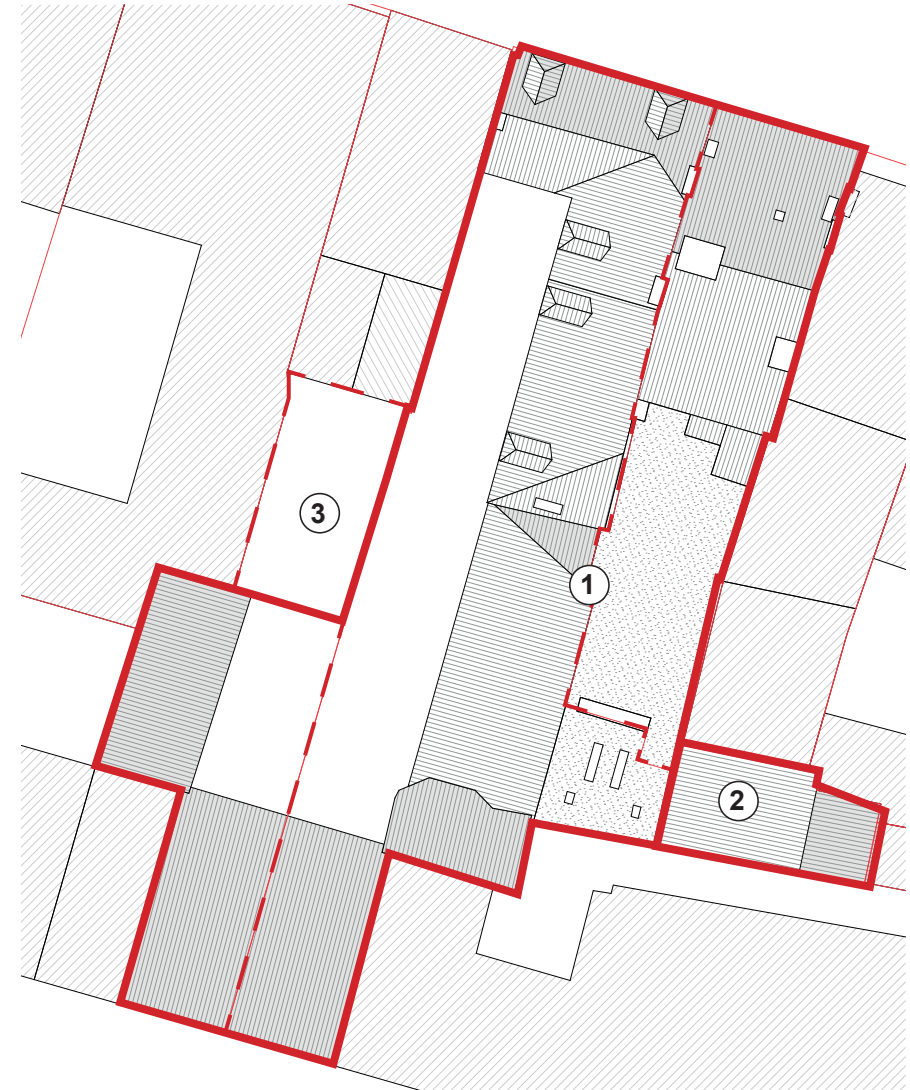
Repérer les altimétries



Les enjeux de la recomposition de l'îlot

Repenser un ensemble fonctionnel

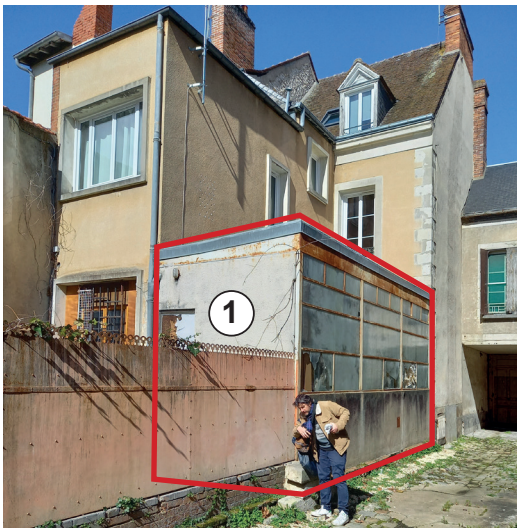
1. Une grande parcelle composant une unité de voisinage
2. Une réserve foncière en attente de la reconfiguration du reste de l'îlot
3. Quel devenir pour le jardin du 83 rue G.Leclerc ?



Les enjeux de la recomposition de l'îlot

Cureter le cœur de l'îlot

1. Démolition souhaitable de l'appentis situé au 83 rue du G. Leclerc
2. Démolition de la grange en conservant la façade sur la place de la mairie et les vestiges de l'église

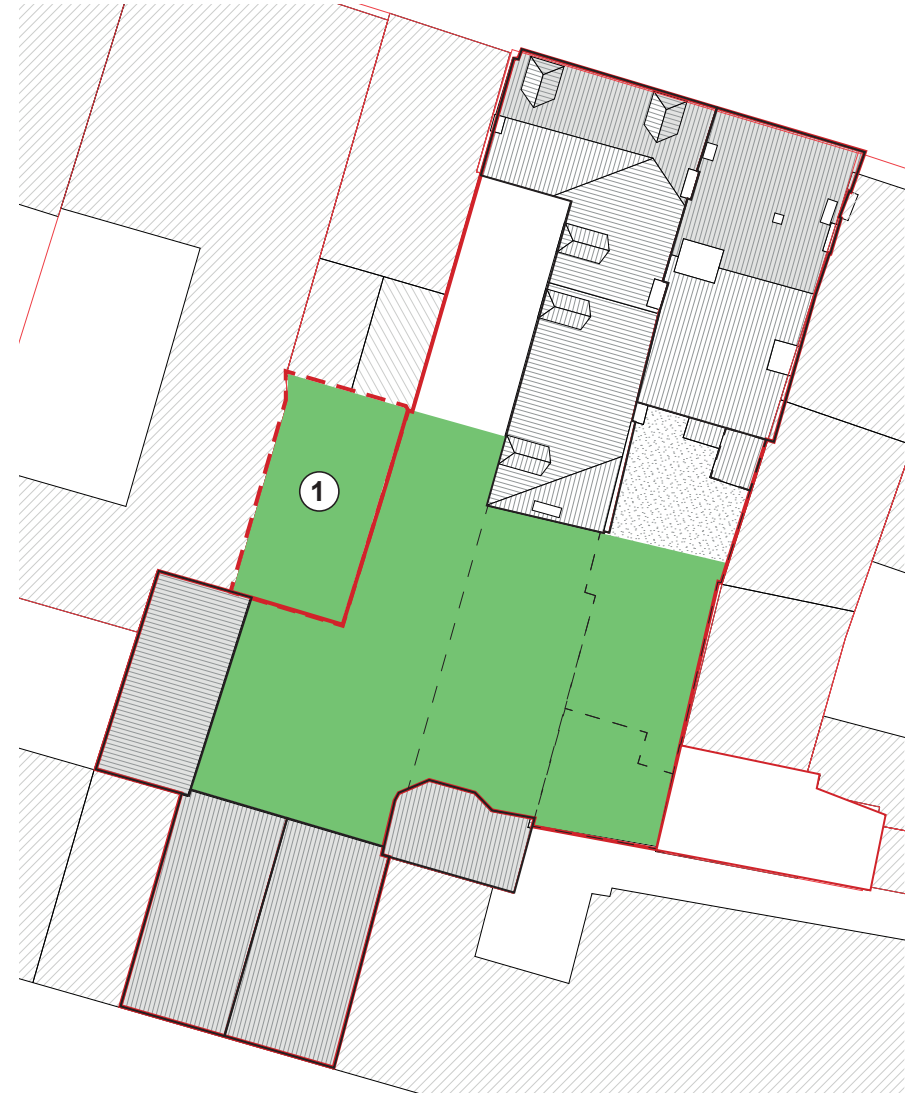
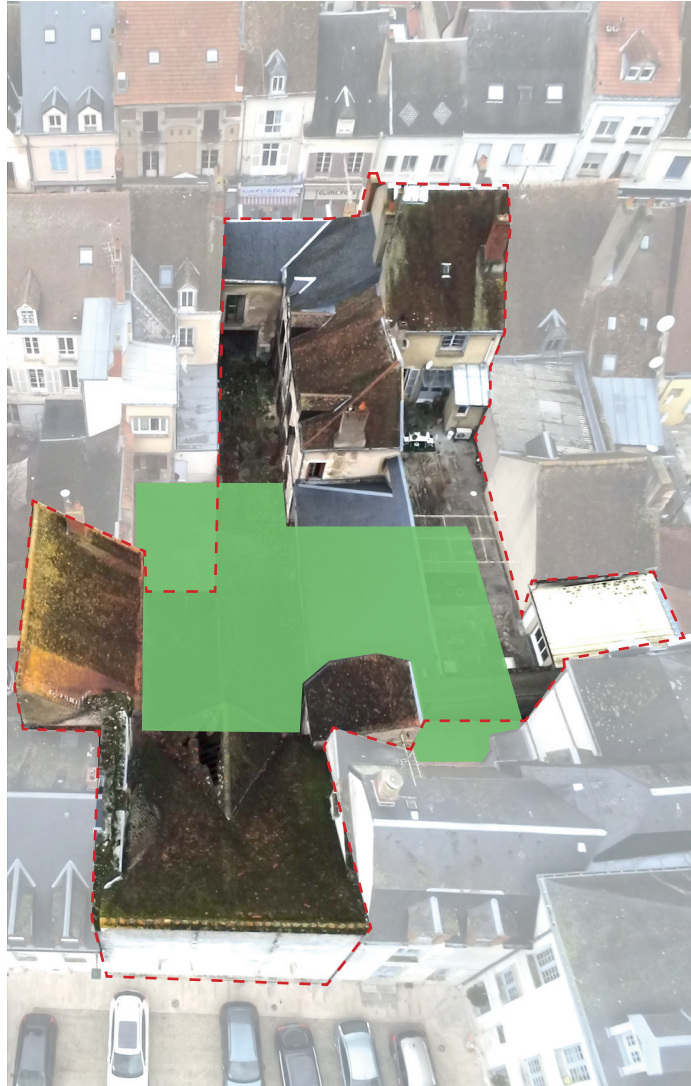


Les enjeux de la recomposition de l'îlot

Aérer le cœur d'îlot et créer une cour jardin

Apporter de la lumière, de
l'air et des vues aux
bâtiments attenants et à la
mairie

1. Rachat souhaitable du
jardin du 83 rue du
G.Leclerc



Les enjeux de la recomposition de l'îlot

Ouvrir un cheminement public allant de la rue du G.Leclerc à la place de la mairie.

Anticiper l'évolution du reste de l'îlot et la desserte des parcelles par l'arrière



Un nouvel accès à la place de la Mairie



Un jardin en cœur d'îlot



FAISABILITÉ

Orientations générales du projet de reconquête de l'îlot

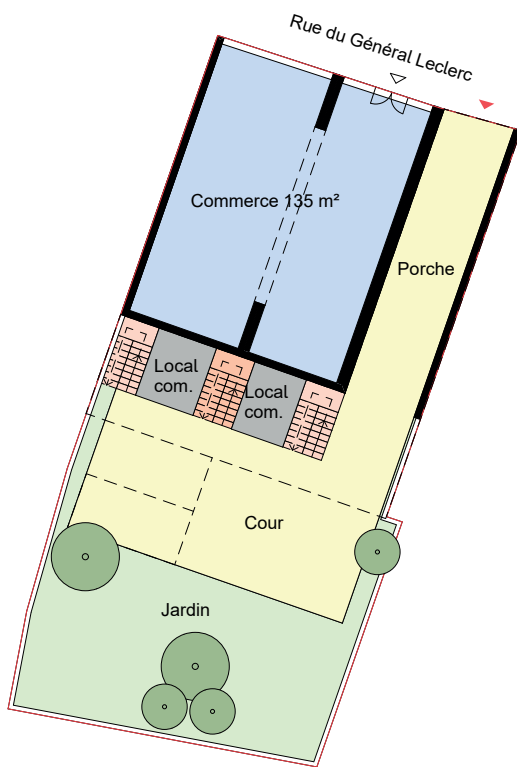
Rappel de la faisabilité à l'échelle de l'îlot



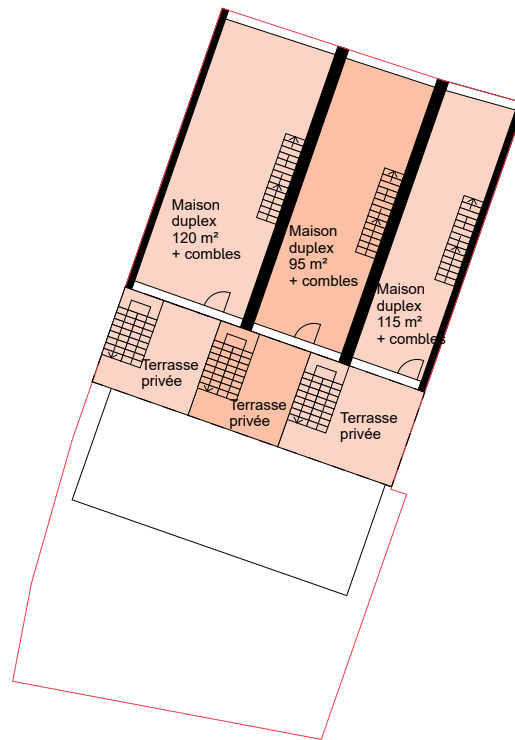
Un jardin en cœur d'îlot

Orientations générales du projet de reconquête de l'îlot

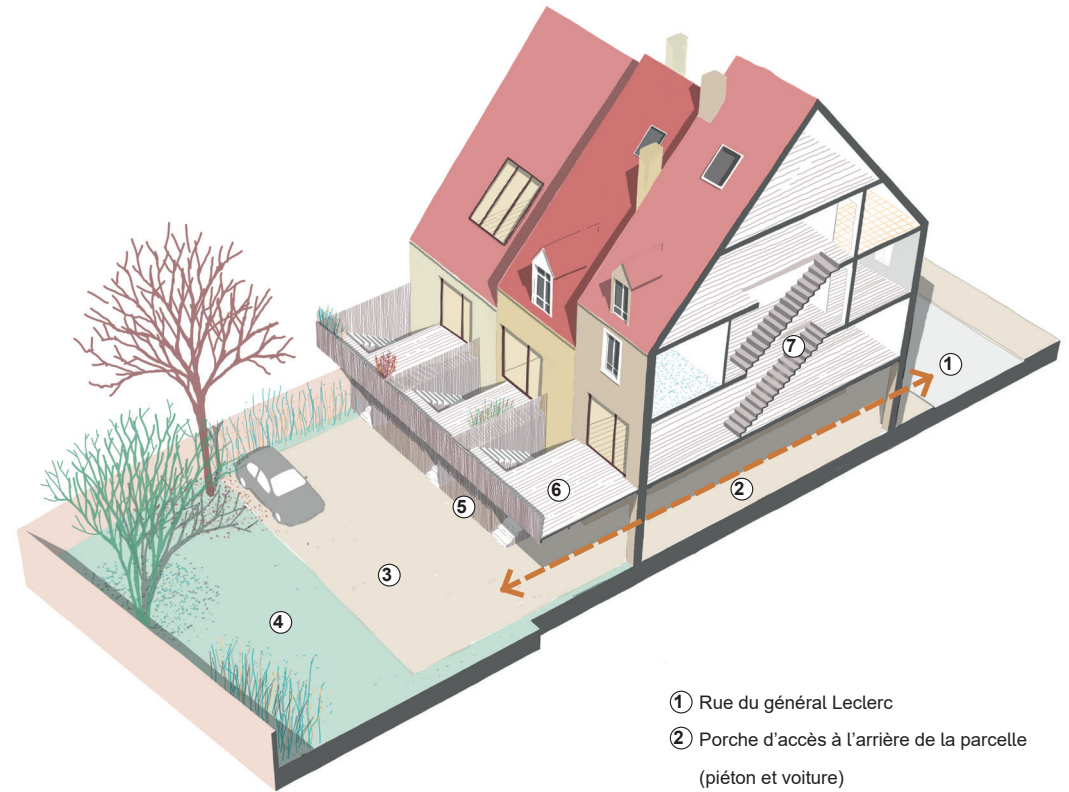
Repenser le fonctionnement des parcelles autour de nouvelles unités de voisinages



Plan RDC



Plan R+1



- ① Rue du général Leclerc
- ② Porche d'accès à l'arrière de la parcelle (piéton et voiture)
- ③ Cour stationnée
- ④ Jardin collectif
- ⑤ Locaux technique et local vélo
- ⑥ Terrasse privative avec escalier individuel
- ⑦ Maison de ville

Faisabilité

Plan RDC

- Commerce : 112 m²
- Logement 1 : 43,2 m²
- Logement 4 : 31 m²
- Local vélo marie : 48 m²
- Local commun : 16,4 m²



Faisabilité

Plan R+1

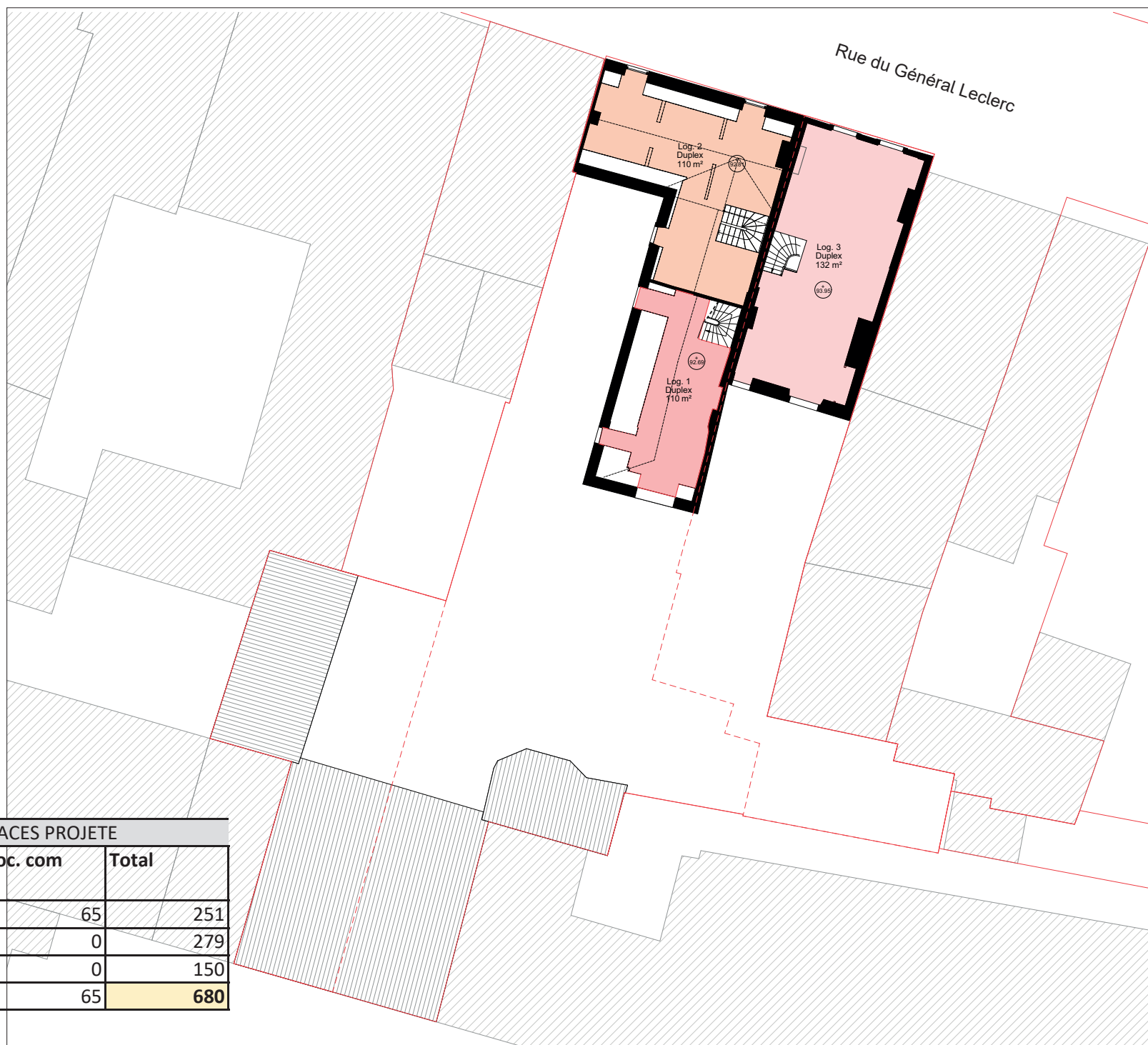
- Logement 1 : 42,7 m²
- Logement 2 : 53,5 m²
- Logement 3 : 68,5 m²
- Logement 4 : 27 m²
- Locaux mairie : 87 m²



Faisabilité

Plan R+2

- Logement 1 : 30,8 m²
- Logement 2 : 52,2 m²
- Logement 3 : 67 m²



SECTEUR 5 - ÎLOT MARIE - SURFACES PROJETE				
	Commerce/ Activité	Logement	Loc. com	Total
RDC	112	74	65	251
R+1	87	192	0	279
R+2	0	150	0	150
Total	199	416	65	680
Nb. Log.		4		

Faisabilité

Plan de toiture



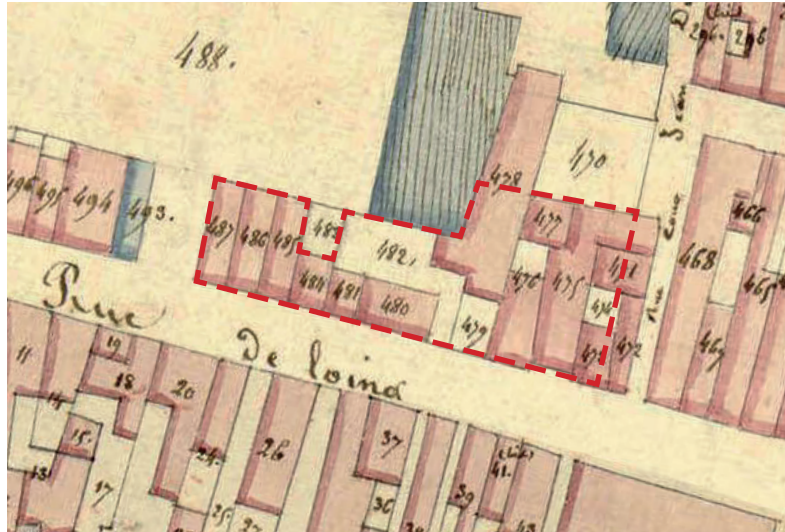
SECTEUR 5

L'ÎLOT TRIBUNAL

DIAGNOSTIC ET ENJEUX

Analyse du tissu urbain

Évolution du parcellaire



Plan du cadastre Napoléonien



Plan du parcellaire actuel

Morphologie urbaine

Un îlot presque entièrement construit



Plan des pleins



Plan des vides

Identifier les différents corps bâtis



Identifier les différents corps bâtis

70 rue du G.Leclerc

1.1 - Le bâtiment d'angle
rue du Général Leclerc et
rue cour Jean Dupont

1.2 - Le bâtiment rue cour
Jean Dupont

1.3 - l'appentis rue cour
Jean Dupont

1.4 - Le comblement du
puis de lumière



Identifier les différents corps bâtis

70 bis rue du G.Leclerc

2.1 - Le sas d'entrée

2.2 - La grande halle

2.3 - La tour



Identifier les différents corps bâtis

72 bis rue du G.Leclerc

3.1 - Les maisons à arcades

3.2 - L'appentis sur cour



Identifier les différents corps bâtis

74-76 rue du G.Leclerc

4.1 - La maison à lucarne

4.2 - La maison à arcade

4.3 - L'extension du 72

4.4 - L'appentis en brique



Identifier les différents corps bâtis

78 rue du G.Leclerc

5.1 - La maison à lucarne, sur rue

5.2 - L'extension à pans de bois sur cour

5.3 - L'appentis sur cour

5.3 - L'appendice de l'escalier dans le bâtiment du tribunal



Identifier les différents corps bâtis

80 rue du G.Leclerc

6.1 - La maison à lucarne, sur rue



82 rue G.Leclerc

7.1 - La maison à lucarne, à l'angle du tribunal

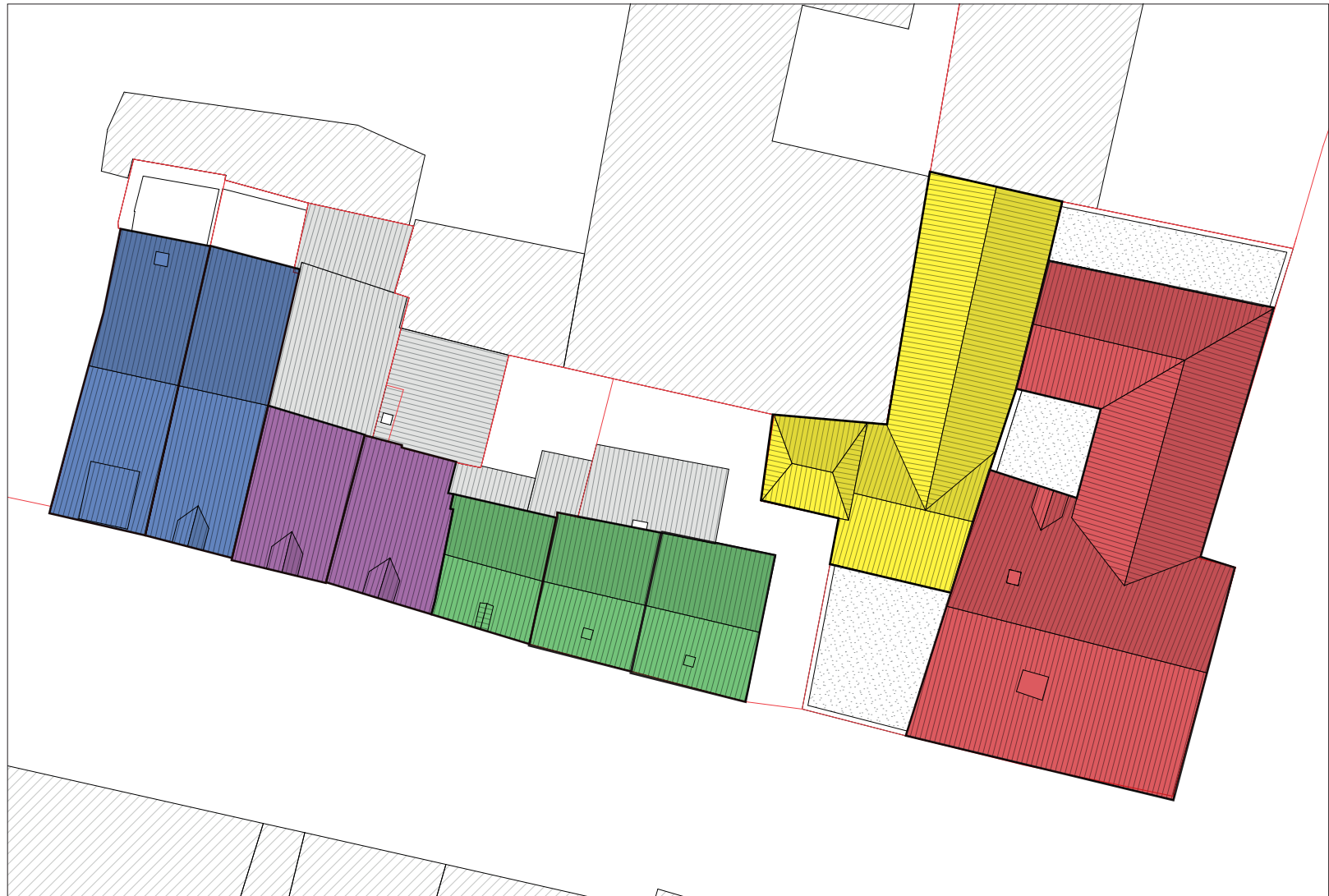


Surfaces existantes

SECTEUR 5 - ÎLOT TRIBUNAL - SURFACES EXISTANTES							
Adresse	Réf cadastrale	Bâtiment	RDC	R+1	R+2	R+3	Total
70 rue du Général Leclerc	AN n° 20	1.1	89,9	86	86	35	296,9
		1.2	60,7	36	60	0	156,7
		1.3	19,3	0	0	0	19,3
		1.4	11,7	0	0	0	11,7
		Total	181,6	122	146	35	484,6
70 bis rue du Général Leclerc	AN n° 19	2.1	25,3	0	0	0	25,3
		2.2	67,4	64	64	0	195,4
		2.3	10	10	10	0	30
		Total	102,7	74	74	0	250,7
72 rue du Général Leclerc	AN n° 18	3.1	18,4	18,4	18,4	5	60,2
		3.1	18,5	18,5	18,5	5	60,5
		3.2	15,36	0	0	0	15,36
		Total	52,26	36,9	36,9	10	136,06
74 rue du Général Leclerc	AN n° 17	4.1	16,3	15	14	5	50,3
		4.2	22,4	21	19	19	81,4
		4.3 - 4.4	7	6	0	0	13
		Total	45,7	42	33	24	144,7
78 rue du Général Leclerc	AN n° 16	5.1	20,8	18	18	0	56,8
		5.2	18,2	17	18	0	53,2
		5.3	9,8	0	0	0	9,8
		5.4	1,7	2	0	0	3,7
		Total	50,5	37	36	0	123,5
80 rue du Général Leclerc	AN n° 15	6.1	37	35	33	41	146
		Total	37	35	33	41	146
82 rue du Général Leclerc	AN n° 14	7.1	31,9	32	27	0	90,9
		Total	31,9	32	27	0	90,9
Total			501,66	378,9	385,9	110	1376,46

Identifier les différentes typologies

- L'immeuble d'angle
- Le temple
- Les maisons à arcades
- Les maisons à lucarnes (type A)
- Les maisons à lucarnes (type B)



Évaluation de la valeur patrimoniale du bâti

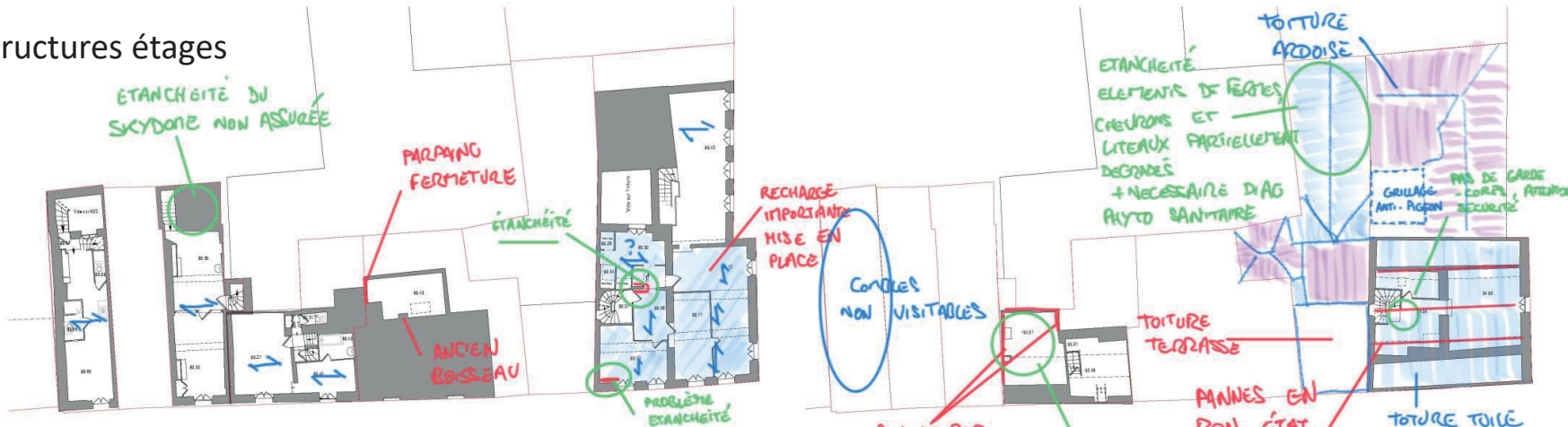
- Intérêt élevé (à préserver absolument)
- Intérêt moyen (à préserver)
- Aucun intérêt (dont la démolition est souhaitable)



Analyses des éléments bâtis

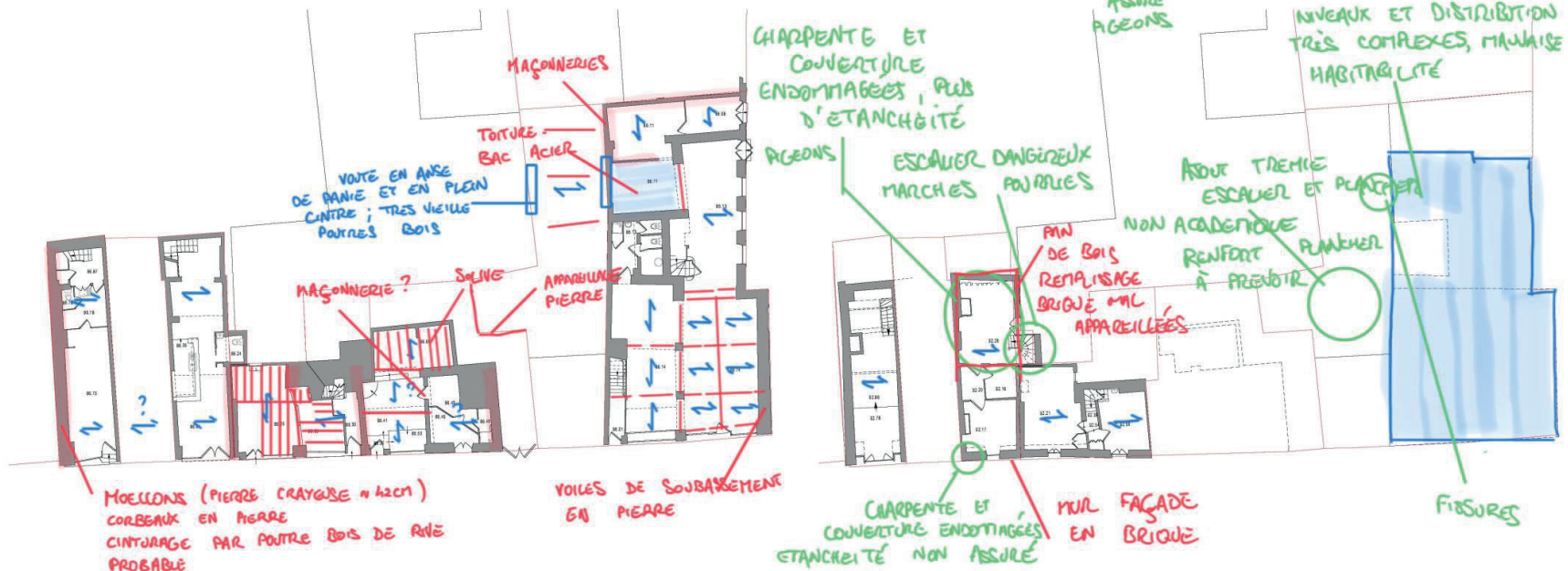
Etat des structures étages

Secteur 5



PH R+1

PH R+3



PH RDC

PH R+2

Analyses des éléments bâtis

Etat des structures étages



PH R+1



PH RDC

Secteur 5

PH R+3

PH R+2

Analyses des éléments bâtis

En conclusion, pour lever les inconnues sur la faisabilité du projet nous recommandons de mener les investigations ou actions suivantes pour collecter les données d'entrée complémentaires

- **Les diagnostics amiante plomb**
- **Le désamiantage déplombage** éventuels du site avant intervention
- **Le curage du maximum d'élément de finition pour visualiser** la structure et permettre la réalisation de sondages ponctuels
- **La sécurisation des lieux** en phase provisoire (étaisements des parties d'ouvrage présentant un risque mise en place de garde-corps provisoire si nécessaire)
- En cas d'augmentation significative de la descente de charge du projet par rapport à la configuration existante, **le repérage des fondations existantes**, voire les investigations géotechniques élémentaires sur les différents sites (présence d'eau nature des différentes couches de sol)

- **La détermination de l'état sanitaire sur le bois des structures bois** conservées, notamment les éléments de charpente ou de plancher visible et repérées
- **La définition préalable d'éventuels labels**, impératifs acoustiques et/ou spécificités programmatiques (charges d'équipements particuliers en toitures, façades, ou plancher bas autres et qui peuvent avoir un impact sur les charges et la solution structurelle retenue
- Les éventuels Dossiers des Ouvrages Exécutés et autres éléments bibliographiques qui pourraient être récupérés et être mis à disposition

À noter aussi les actions indispensables qui devront être entreprises en cas de conservation dans la phase projetée (liste non exhaustive)

- **Réfection de l'étanchéité** (notamment selon indication du présent rapport sur les charpentes ayant pu être visitées)
- **Remplacement renforcement de certains éléments de charpentes**

Repérer les éléments d'architecture intérieure

70 rue du G.Leclerc



R+2

R+3



RDC

R+1

Escalier A :

- Étage : RDC - R+2
- Qualité archi : élevée
- Matériaux : bois



Escalier A :

- Étage : R+2 - R+3
- Qualité archi : moyenne
- Matériaux : bois



Escalier B :

- Étage : RDC - R+1
- Qualité archi : faible
- Matériaux : béton

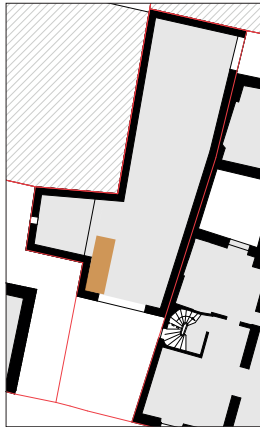


Repérer les éléments d'architecture intérieure

70 bis rue du G.Leclerc

Escalier A :

- Étage : RDC - R+1
- Qualité archi : faible
- Matériaux : béton



R+2



RDC

R+1



Escalier B :

- Étage : R+1 - R+2
- Qualité archi : faible
- Matériaux : bois



Repérer les éléments d'architecture intérieure

74 rue du G.Leclerc



Escalier A :

- Étage : RDC - R+2
- Qualité archi : faible
- Matériaux : bois



Escalier B :

- Étage : R+2 - R+3
- Qualité archi : faible
- Matériaux : bois



Repérer les éléments d'architecture intérieure

78 rue du G.Leclerc



Escalier A :

- Étage : RDC - R+1
- Qualité archi : faible
- Matériaux : bois



Escalier B :

- Étage : R+1 - R+2
- Qualité archi : élevée
- Matériaux : bois



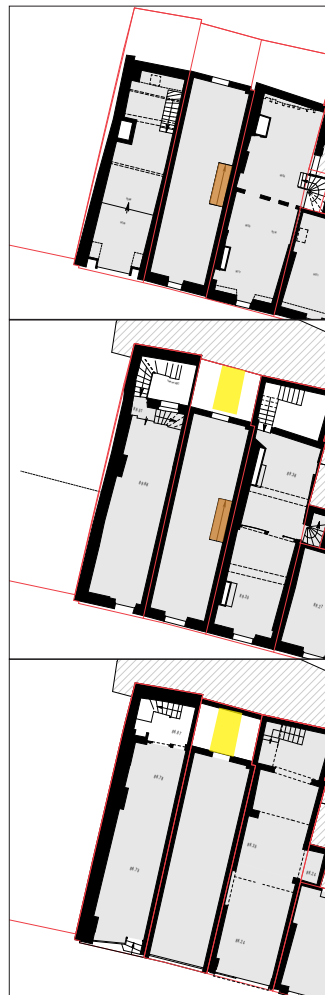
R+2

R+1

RDC

Repérer les éléments d'architecture intérieure

80 rue du G.Leclerc



R+2

R+1

RDC

Escalier A :

- Étage : RDC - R+1
- Qualité archi : faible
- Matériaux : métal



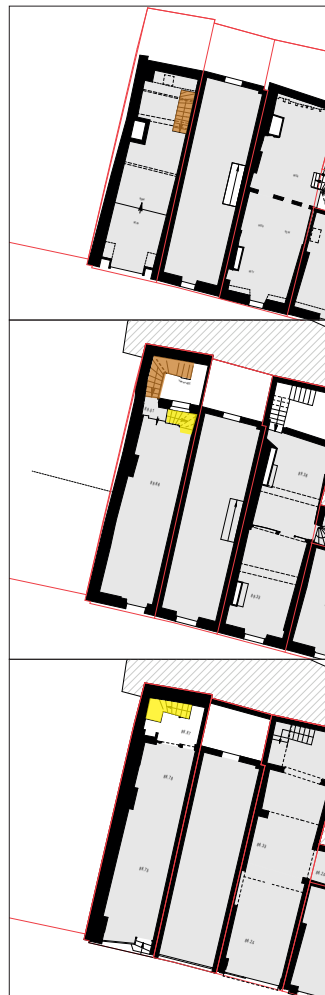
Escalier B :

- Étage : R+1 - R+2
- Qualité archi : moyenne
- Matériaux : bois



Repérer les éléments d'architecture intérieure

82 rue du G. Leclerc



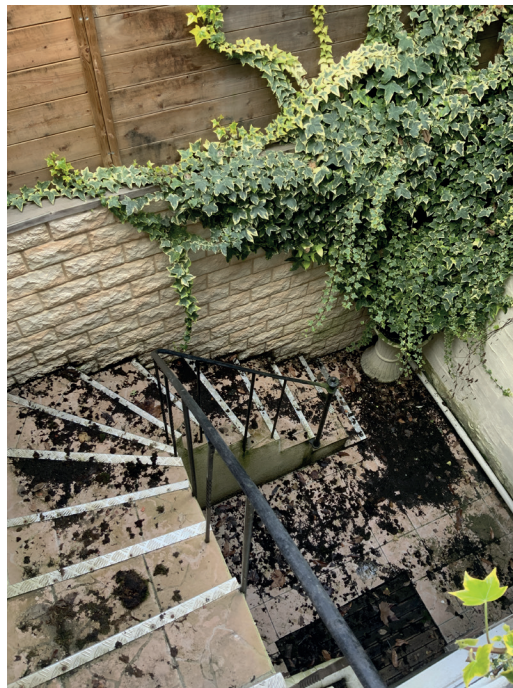
R+2

R+1

RDC

Escalier A :

- Étage : RDC - R+1
- Qualité archi : faible
- Matériaux : bois



Escalier B :

- Étage : RDC - R+1
- Qualité archi : faible
- Matériaux : bois



Réemploi et éléments à conserver, ou mettre en valeur

70 rue du G.Leclerc

70 bis rue G.Leclerc

72 rue du G.Leclerc



Réemploi et éléments à conserver, ou mettre en valeur

74 rue du G.Leclerc



78 rue du G.Leclerc



80 rue du G.Leclerc



82 rue du G.Leclerc



Principes de fonctionnement de l'îlot

Repérer les altimétries



Plan du RDC



Plan du R+1

Principes de fonctionnement de l'îlot

Repérer les altimétries



Plan du R+2



Plan du R+3 - Combles

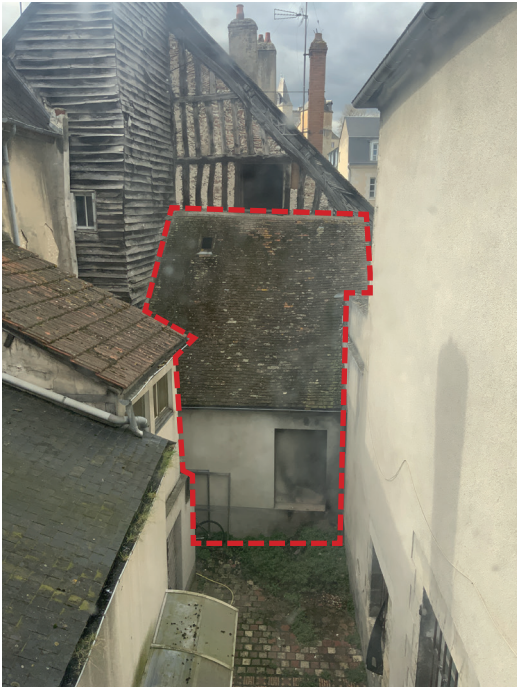
Principes de fonctionnement de l'îlot

Orientations des façades



Les enjeux de la recomposition de l'îlot

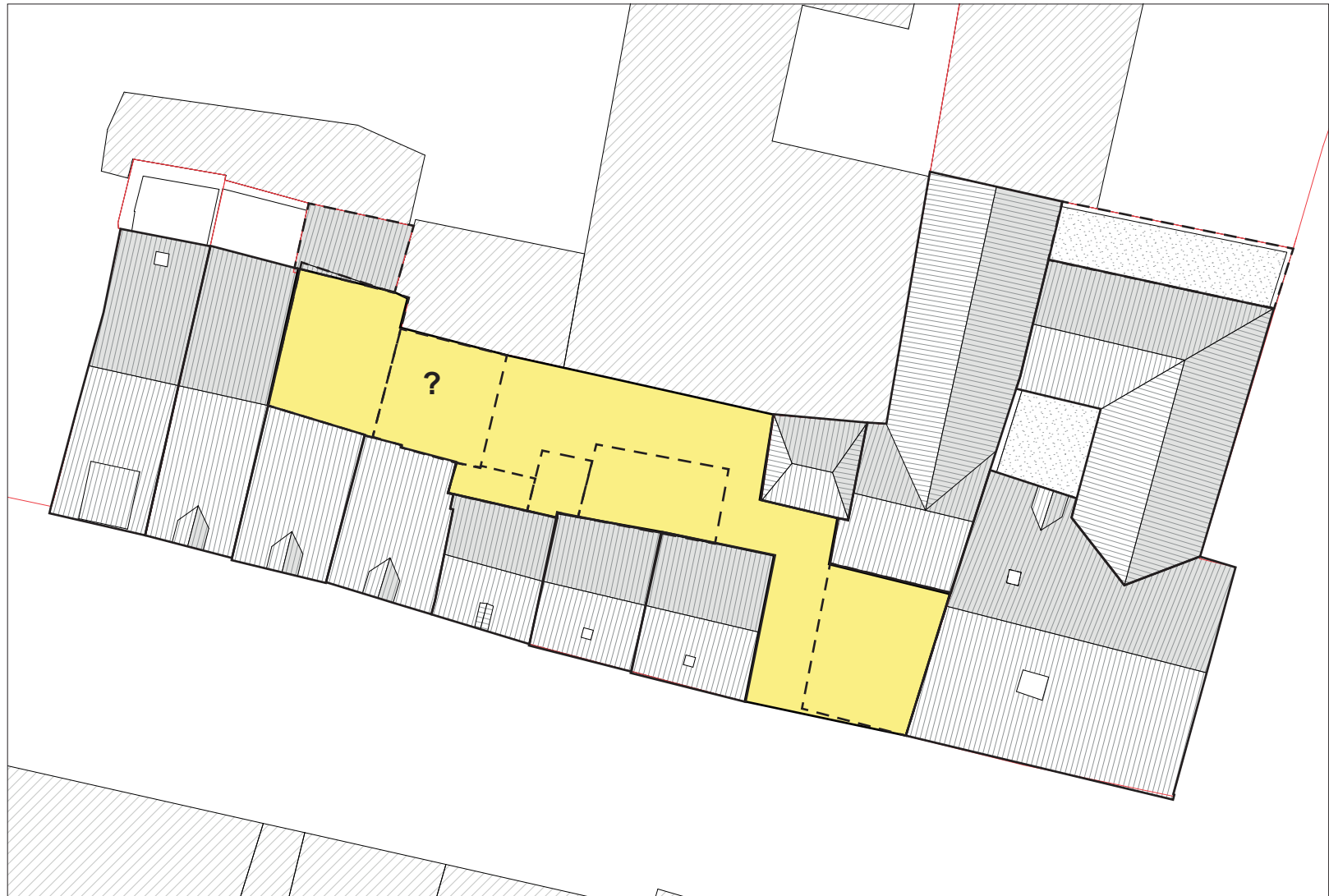
Cureter le cœur de l'îlot



Les enjeux de la recomposition de l'îlot

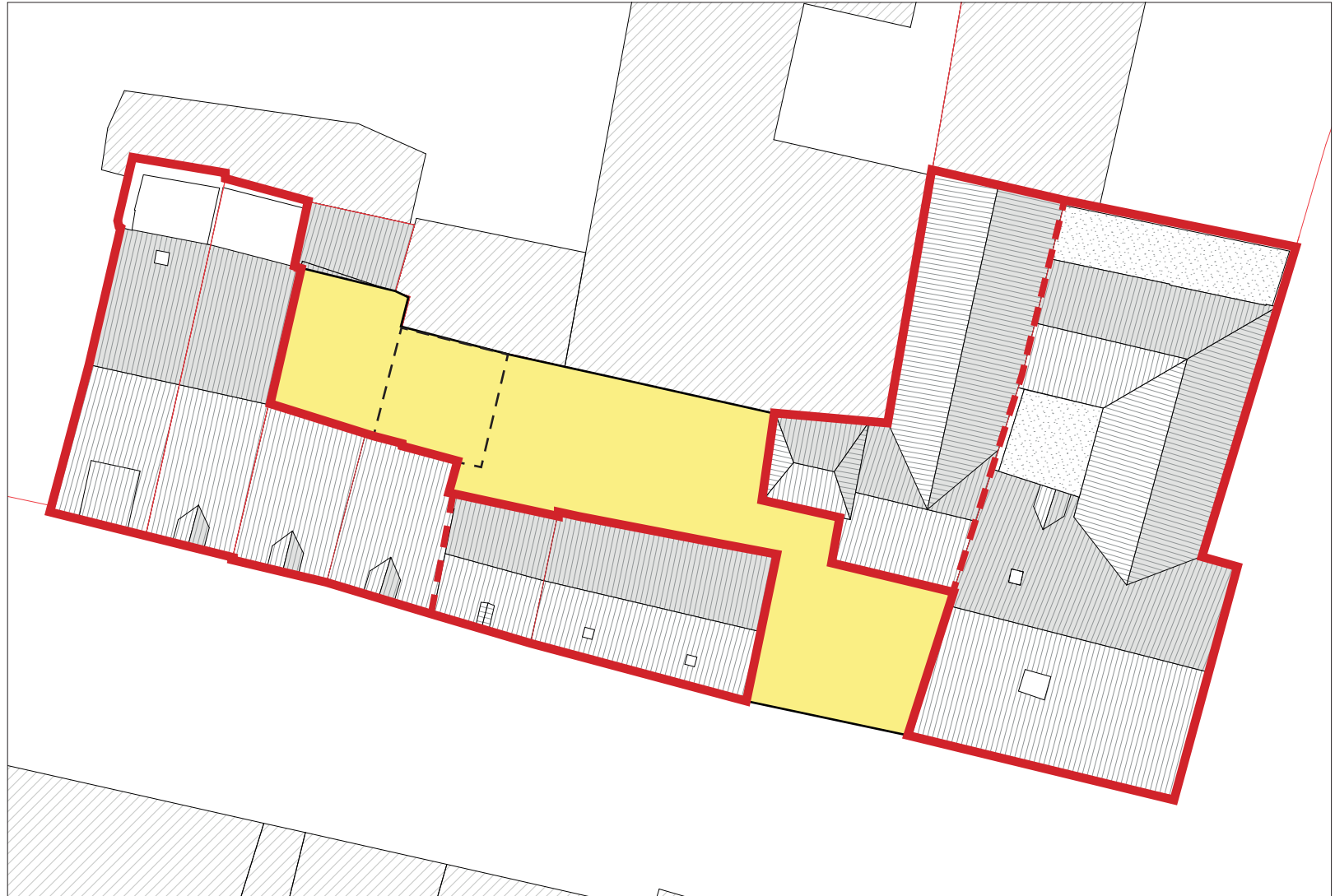
Aérer le cœur d'îlot et
créer :

- Une cour d'entrée
- Une cour en longueur
distribuant les
logements



Les enjeux de la recomposition de l'îlot

Repenser des ensembles
fonctionnels



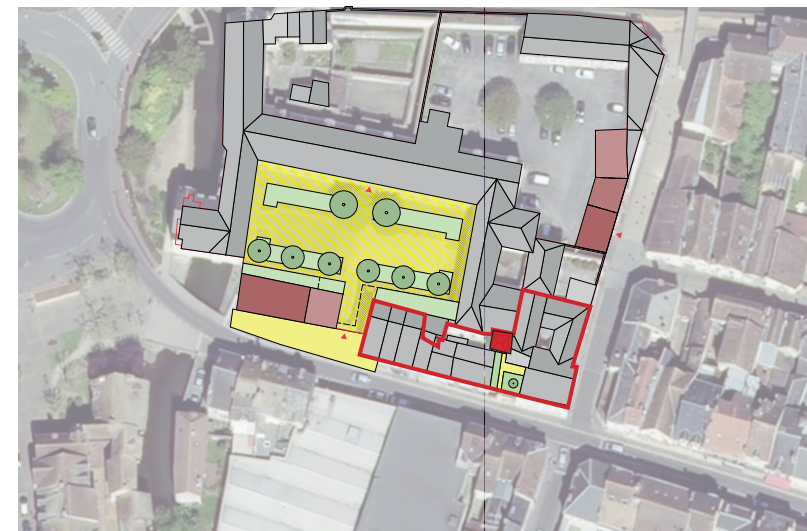
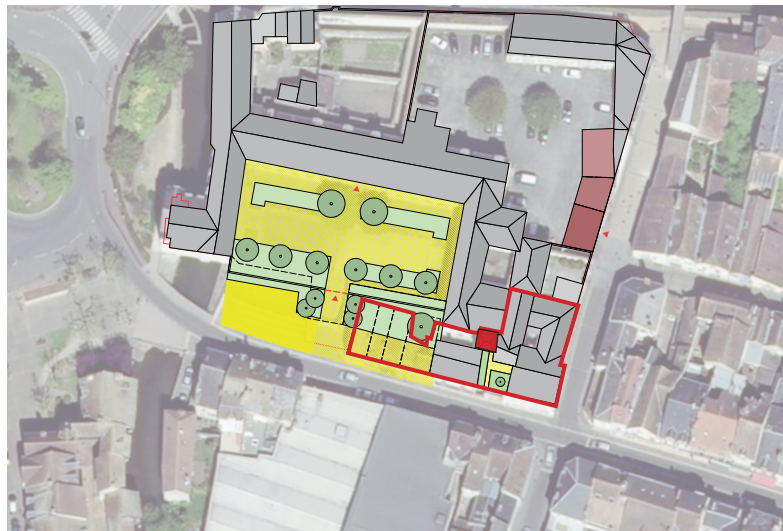
FAISABILITÉ

Orientations générales du projet de reconquête de l'îlot

Rappel de la faisabilité à l'échelle de l'îlot

La cour du tribunal, 2 hypothèses :

1. Hypothèse : Une cour ouverte sur la rue du général Leclerc
2. **Hypothèse : Une cour fermée (hypothèse retenue)**

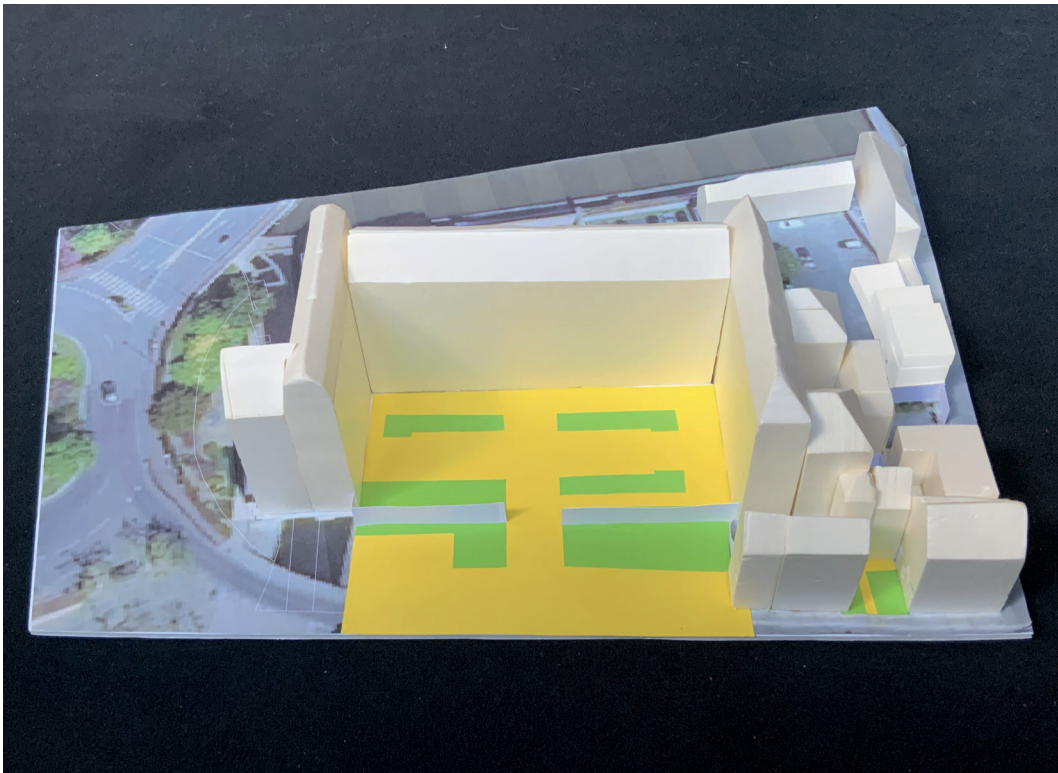


1- Hypothèse : Une cour ouverte sur la rue du général Leclerc

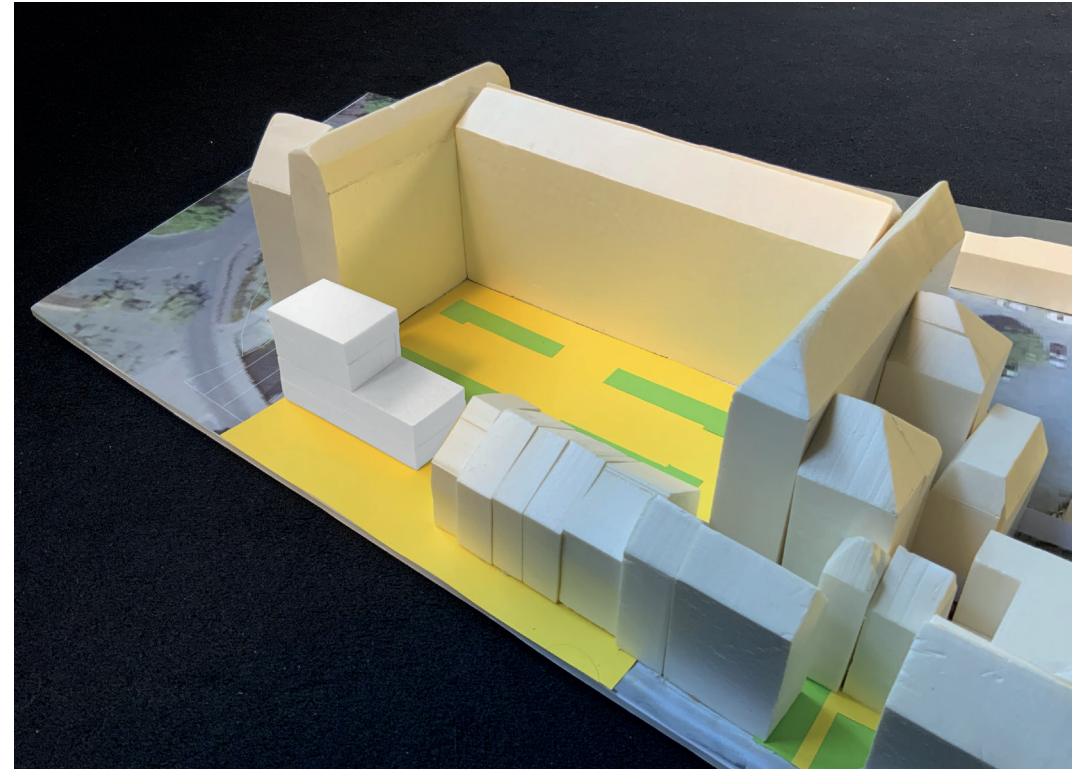
2- Hypothèse : Une cour fermée

Orientations générales du projet de reconquête de l'îlot

Rappel de la faisabilité à l'échelle de l'îlot



1- Hypothèse :
Une cour ouverte sur la
rue du général Leclerc



2- Hypothèse :
Une cour fermée

Faisabilité - Variante 1

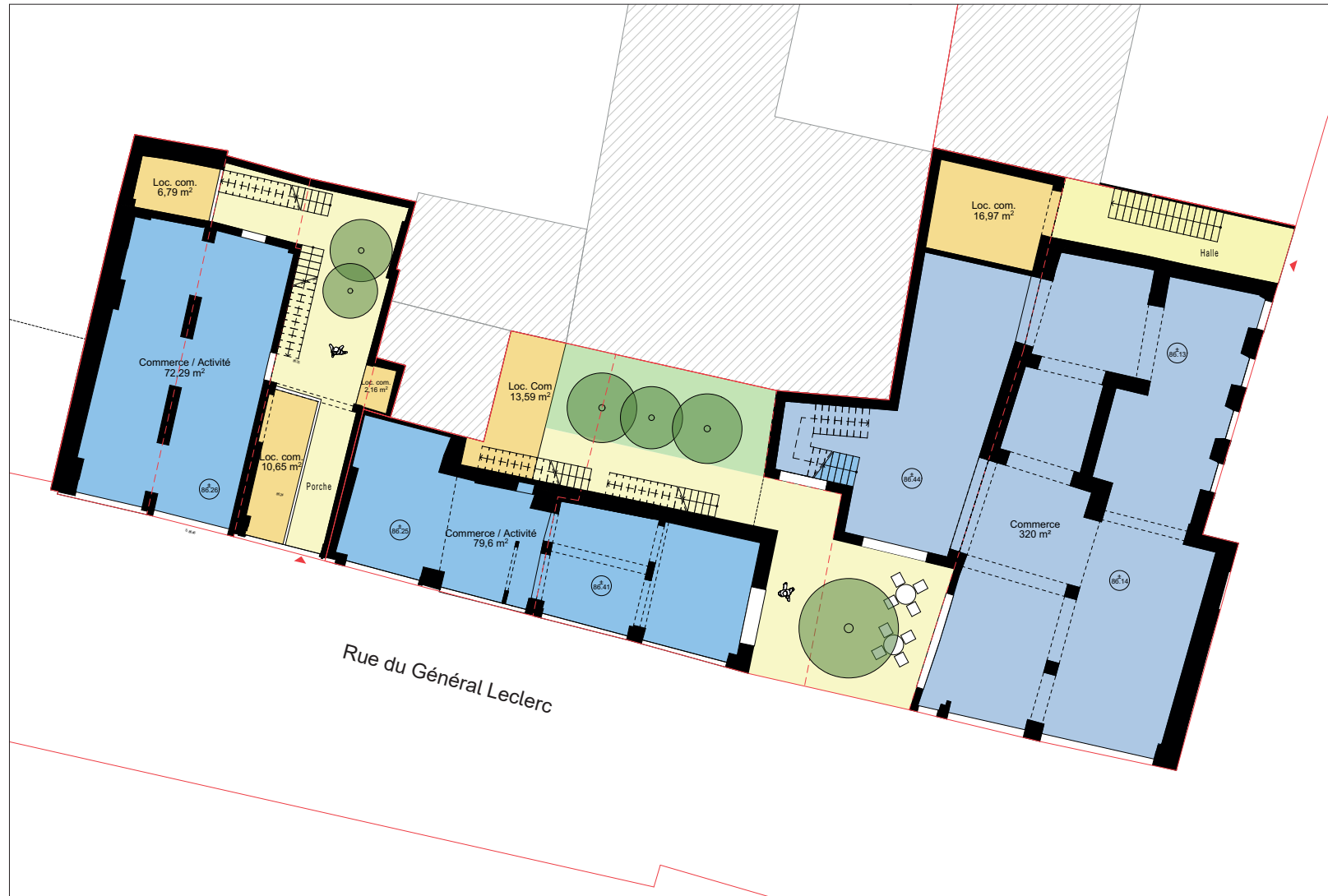
Hypothèse de maisons de ville

SECTEUR 5 - ÎLOT TRIBUNAL - SURFACES PROJETÉES - v1				
	Commerce/ Activité	Logement	Loc. com	Total
RDC	406	0	50	456
R+1	55	304	0	359
R+2	35	279	0	314
R+3	0	87	0	87
Total	496	669	50	1215

Nb. Log.	8
----------	---

Plan RDC

- Commerce 1 : 230 m²
- Commerce activité 3 : 79,5 m²
- Commerce activité 2 : 72,3 m²

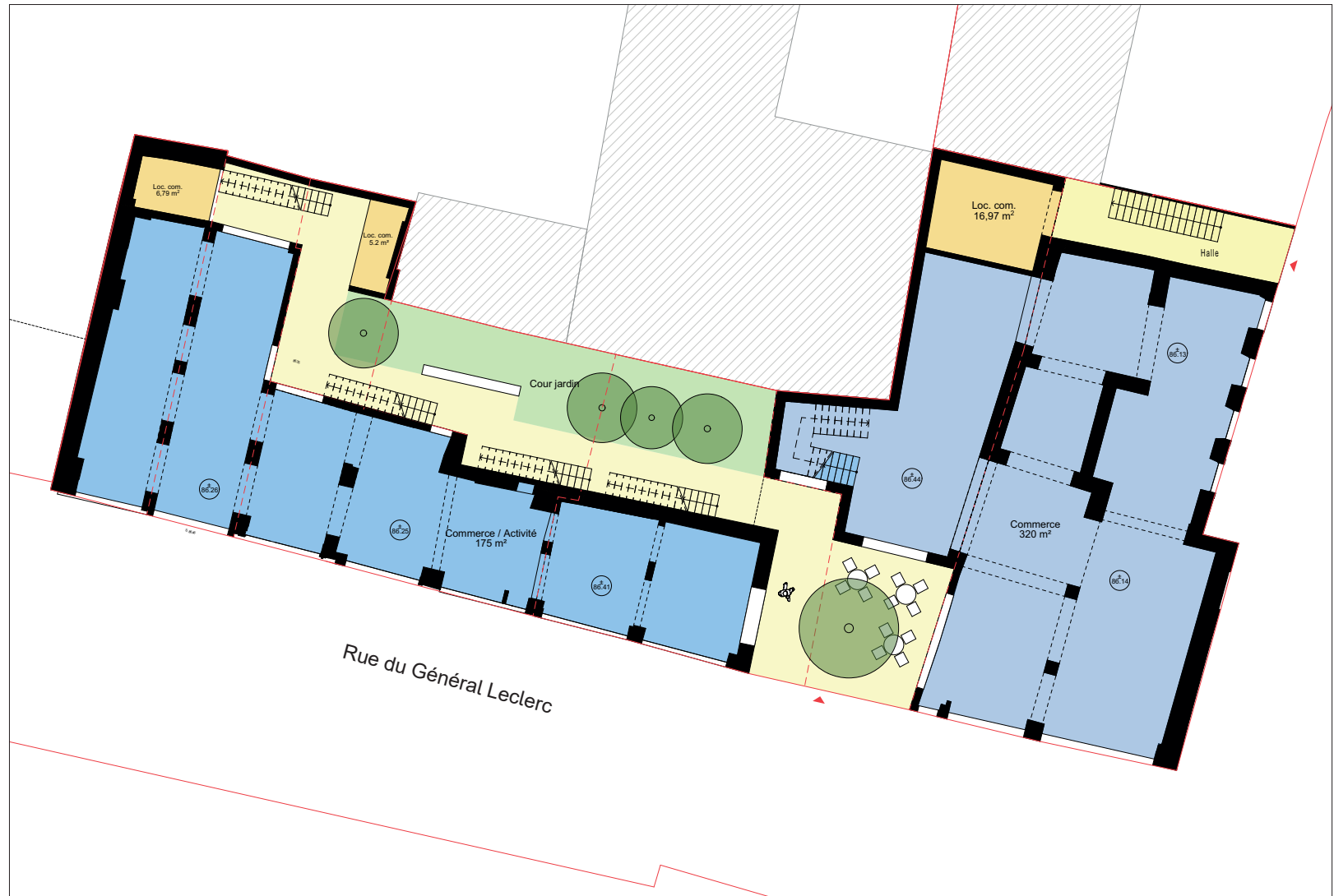


Faisabilité - Variante 1

Hypothèse de maisons de ville

Plan RDC (variante)

- Commerce 1 : 230 m²
- Commerce activité 2 : 176 m²



Faisabilité - Variante 1

Hypothèse de maisons de ville

SECTEUR 5 - ÎLOT TRIBUNAL - SURFACES PROJETÉ - v1				
	Commerce/ Activité	Logement	Loc. com	Total
RDC	406	0	50	456
R+1	55	304	0	359
R+2	35	279	0	314
R+3	0	87	0	87
Total	496	669	50	1215

Nb. Log.	8
----------	---

Plan R+1

- Commerce : 54 m²
- Logement 1 : 89 m²
- Logement 2 : 53 m²
- Logement 3 : 36 m²
- Logement 4 : 36 m²
- Logement 5 : 36 m²
- Logement 6 : 52 m²



Faisabilité - Variante 1

Hypothèse de maisons de ville

SECTEUR 5 - ÎLOT TRIBUNAL - SURFACES PROJETÉ - v1				
	Commerce/ Activité	Logement	Loc. com	Total
RDC	406	0	50	456
R+1	55	304	0	359
R+2	35	279	0	314
R+3	0	87	0	87
Total	496	669	50	1215

Nb. Log.	8
----------	---

Plan R+2

- Commerce : 35 m²
- Logement 3 : 31 m²
- Logement 4 : 32 m²
- Logement 5 : 32 m²
- Logement 6 : 40 m²
- Logement 7 : 88 m²
- Logement 8 : 53 m²



Faisabilité - Variante 1

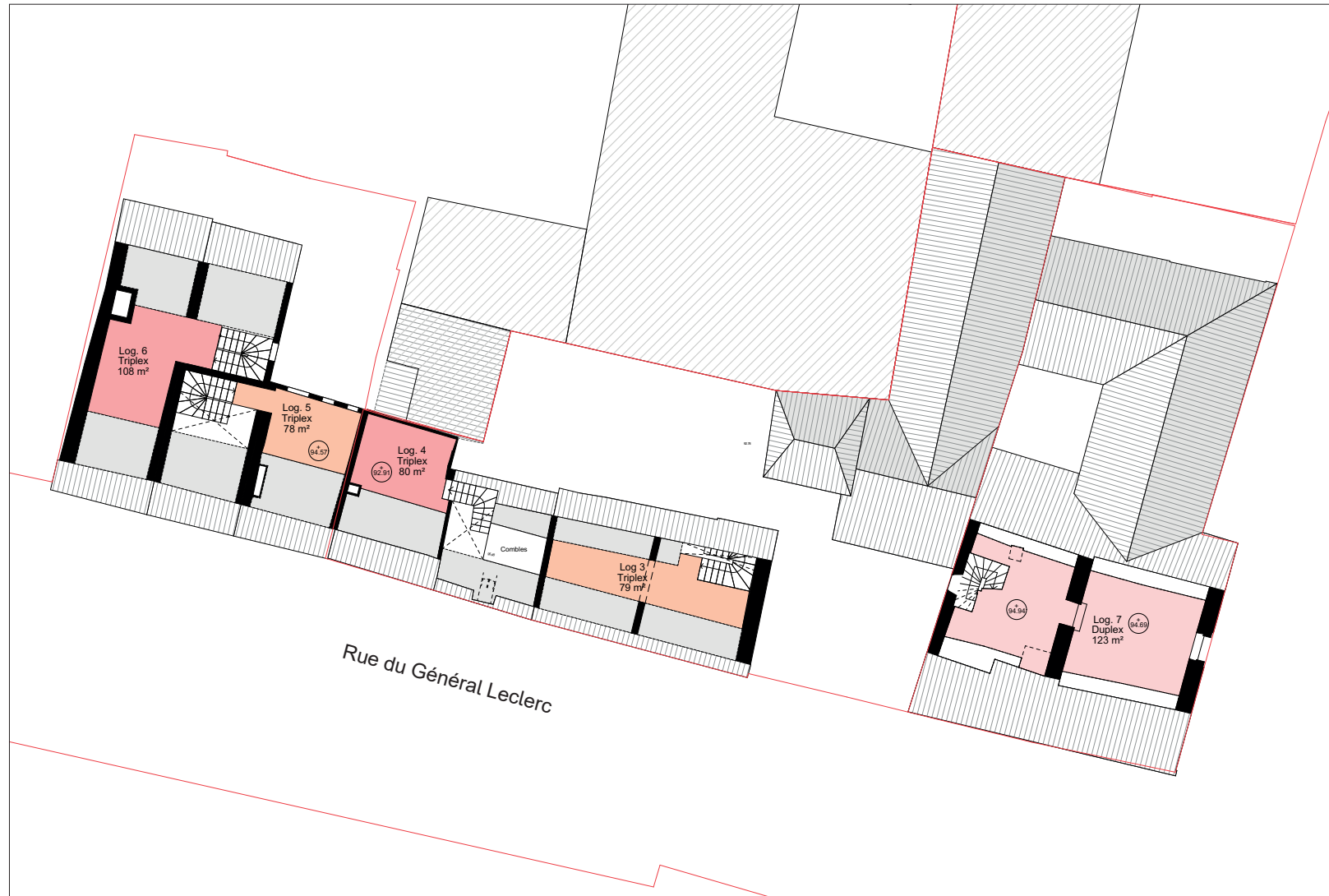
Hypothèse de maisons de ville

SECTEUR 5 - ÎLOT TRIBUNAL - SURFACES PROJETE - v1				
	Commerce/ Activité	Logement	Loc. com	Total
RDC	406	0	50	456
R+1	55	304	0	359
R+2	35	279	0	314
R+3	0	87	0	87
Total	496	669	50	1215

Nb. Log.	8
----------	---

Plan R+3 combles

- Logement 3 : 14 m²
- Logement 4 : 11 m²
- Logement 5 : 11 m²
- Logement 6 : 15 m²
- Logement 7 : 35 m²



Faisabilité - Variante 1

Hypothèse de maisons de ville

Plan de toiture



Faisabilité - Variante 2

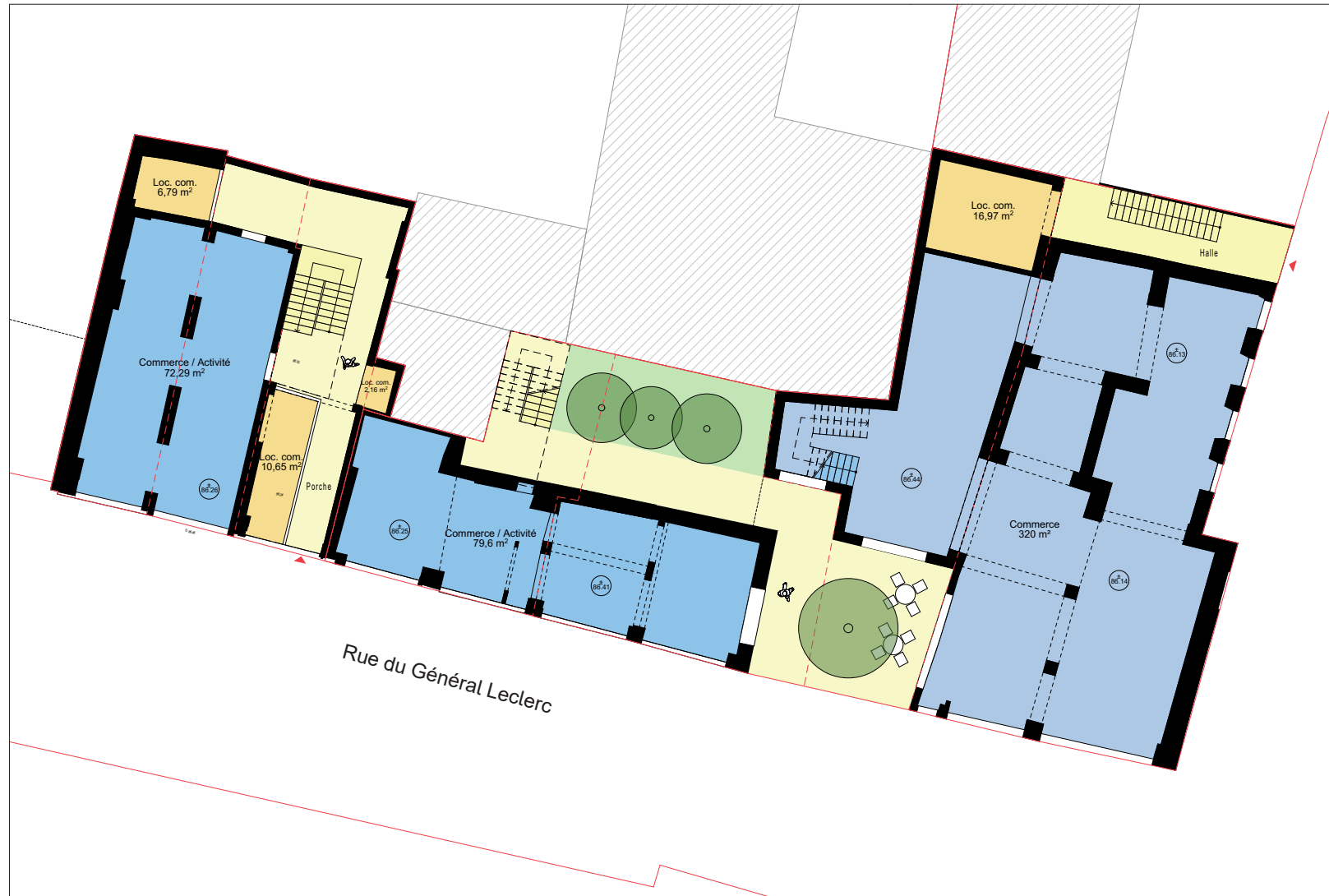
Hypothèse d'appartements superposés

SECTEUR 5 - ÎLOT TRIBUNAL - SURFACES PROJETÉ - v2				
	Commerce/A ctivité	Logement	Loc. com	Total
RDC	382	0	36	418
R+1	55	306	0	361
R+2	35	298	0	333
R+3	0	86	0	86
Total	472	690	36	1198

Nb. Log.	11
----------	----

Plan RDC

- Commerce 1 : 230 m²
- Commerce activité 3 : 79,5 m²
- Commerce activité 2 : 72,3 m²



Faisabilité - Variante 2

Hypothèse d'appartements superposés

SECTEUR 5 - ÎLOT TRIBUNAL - SURFACES PROJETÉES - v2				
	Commerce/A ctivité	Logement	Loc. com	Total
RDC	382	0	36	418
R+1	55	306	0	361
R+2	35	298	0	333
R+3	0	86	0	86
Total	472	690	36	1198

Nb. Log.	11
----------	----

Plan R+1

- Commerce : 54 m²
- Logement 1 : 89 m²
- Logement 2 : 53 m²
- Logement 3 : 53 m²
- Logement 4 : 40 m²
- Logement 5 : 70 m²



Faisabilité - Variante 2

Hypothèse d'appartements superposés

SECTEUR 5 - ÎLOT TRIBUNAL - SURFACES PROJETÉES - v2				
	Commerce/A ctivité	Logement	Loc. com	Total
RDC	382	0	36	418
R+1	55	306	0	361
R+2	35	298	0	333
R+3	0	86	0	86
Total	472	690	36	1198

Nb. Log.	11
----------	----

Plan R+2

- Commerce : 35 m²
- Logement 7 : 89 m²
- Logement 8 : 53 m²
- Logement 9 : 53 m²
- Logement 10 : 40 m²
- Logement 11 : 63 m²



Faisabilité - Variante 2

Hypothèse d'appartements superposés

SECTEUR 5 - ÎLOT TRIBUNAL - SURFACES PROJETE - v2				
	Commerce/A ctivité	Logement	Loc. com	Total
RDC	382	0	36	418
R+1	55	306	0	361
R+2	35	298	0	333
R+3	0	86	0	86
Total	472	690	36	1198

Nb. Log.	11
----------	----

Plan R+3 combles

- Logement 7 : 35 m²
- Logement 9 : 17 m²
- Logement 10 : 14 m²
- Logement 11 : 19 m²



MERCI