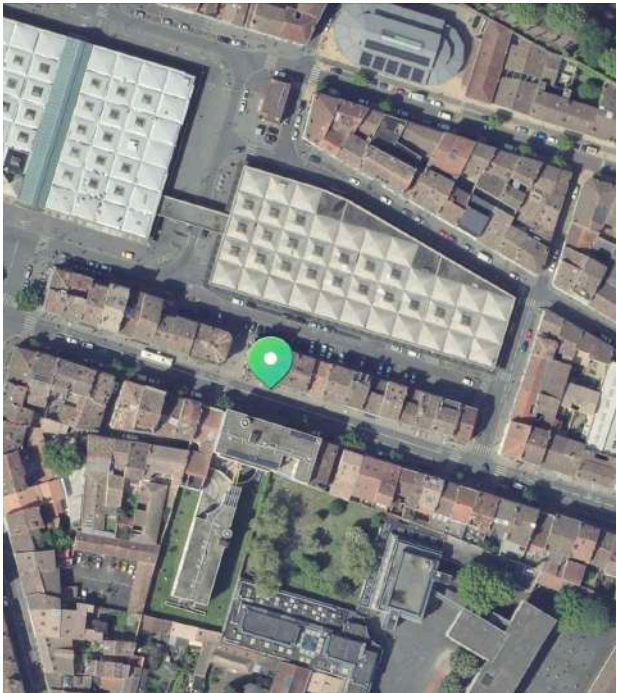
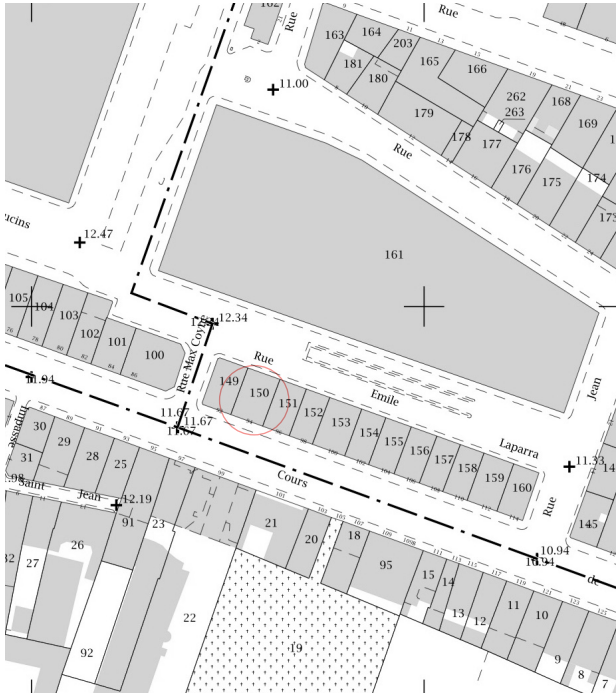
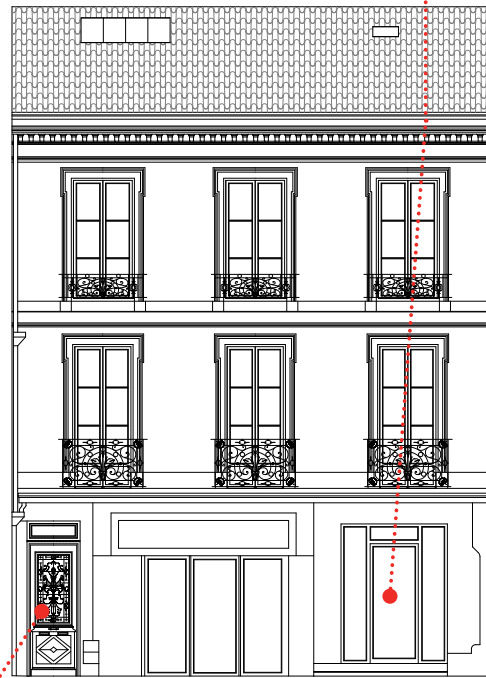




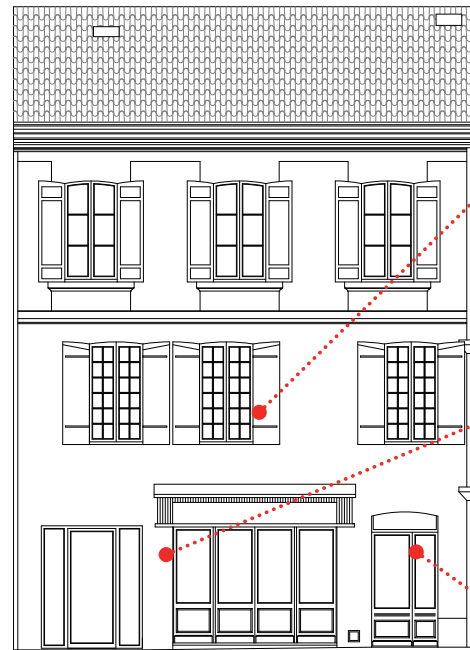
SITUATION DE L'IMMEUBLE		
ADRESSE IMMEUBLE	REF. CADASTRALE	SURFACE CADASTRALE
94 cours de la Marne 33000 Bordeaux	00 DH 150	110m²

SITUATION URBAINE		SECTEUR RÉGLEMENTAIRE
QUARTIER CAPUCINS		PLU - UP1, zone d'intérêt patrimonial bâti et/ou paysager
PHOTO AÉRIENNE	PLAN CADASTRAL /échelle 1/1000 ^{ème}	DÉTAIL RÉGLEMENTAIRE
		• Construction protégée • Emprise constructible 100 

ÉTAT DES LIEUX REPORTAGE PHOTO



Façade Cours de la Marne

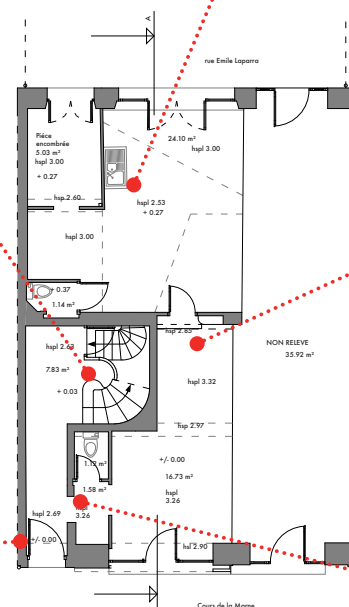
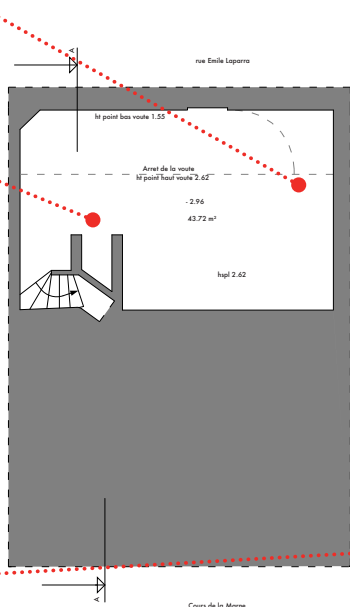


Façade rue Émile Laparra

les souches de cheminées ne sont pas représentées

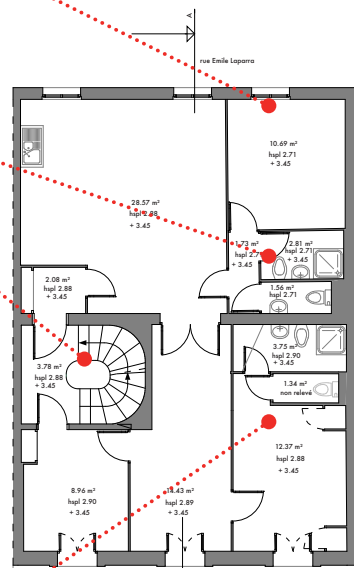
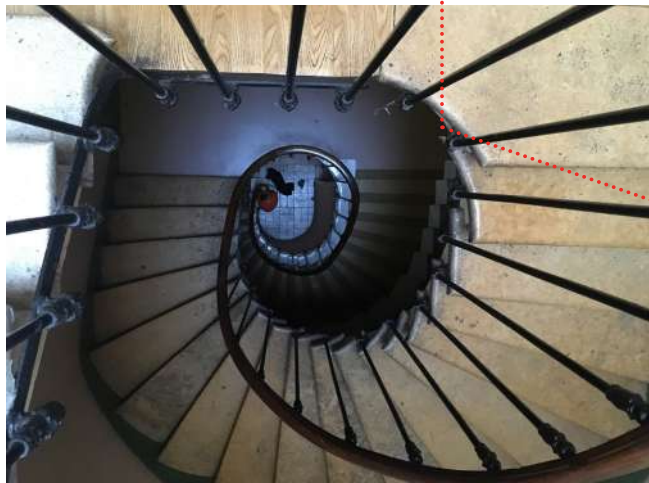
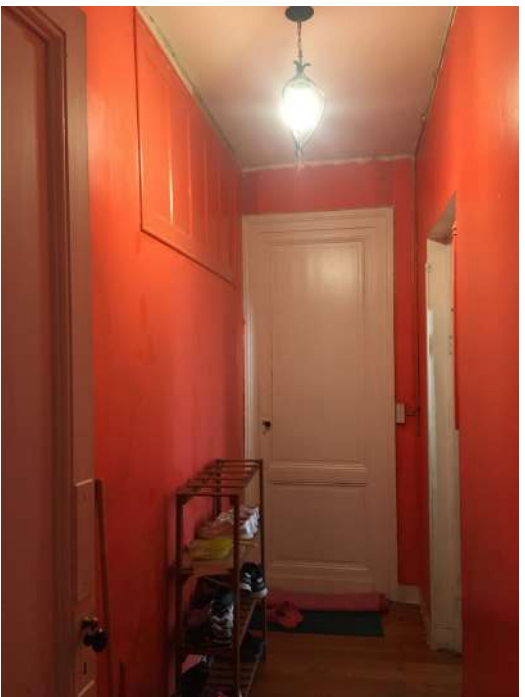
EDL / échelle 1/200^{ème}

ÉTAT DES LIEUX -REPORTAGE PHOTO

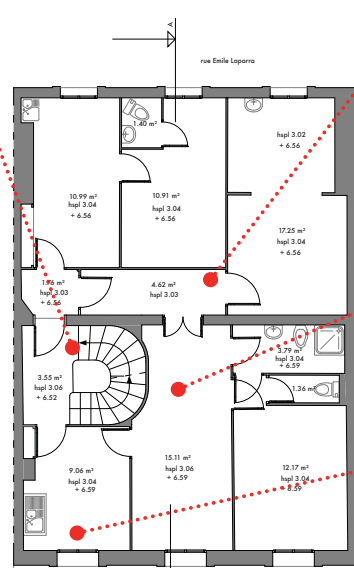


EDL / échelle 1/200^{ème}

ÉTAT DES LIEUX -REPORTAGE PHOTO



R+1

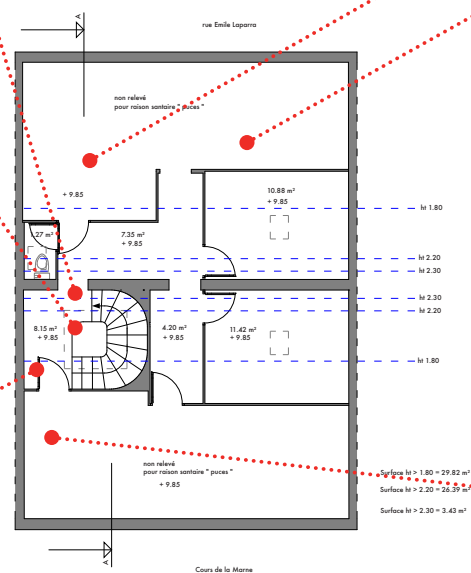


R+2

EDL / échelle 1/200^{ème}



ÉTAT DES LIEUX -REPORTAGE PHOTO

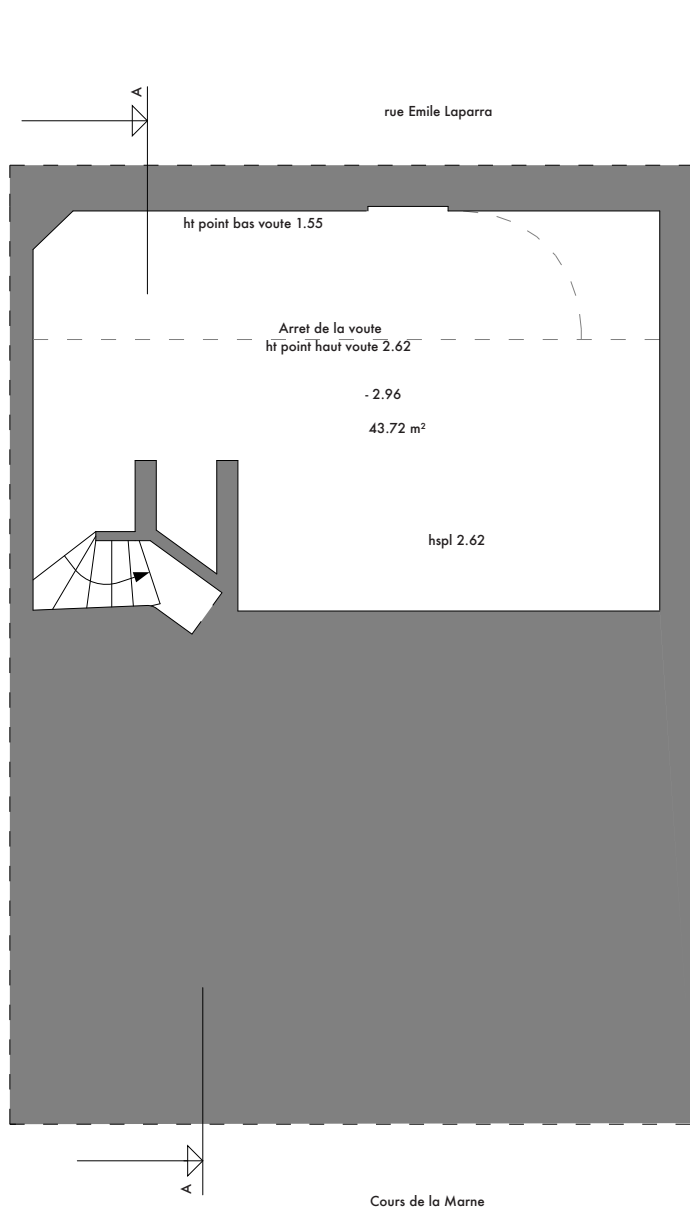
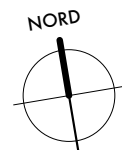


COMBLES

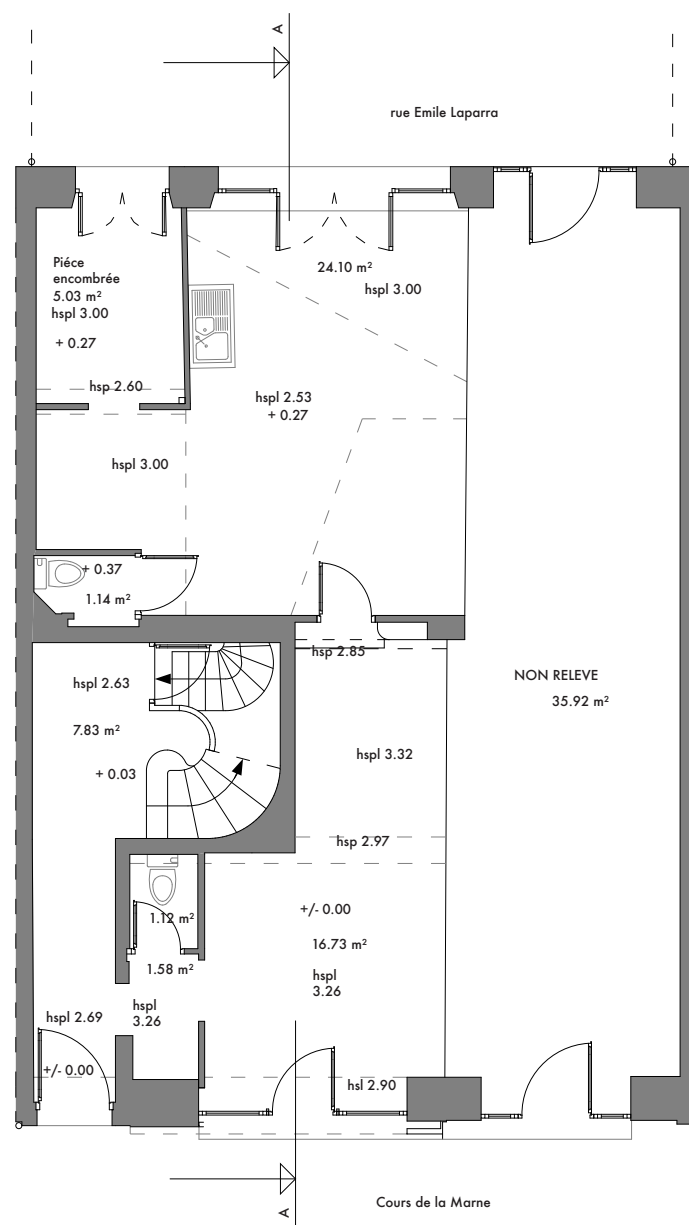
EDL /échelle 1/200^{ème}

PLANS

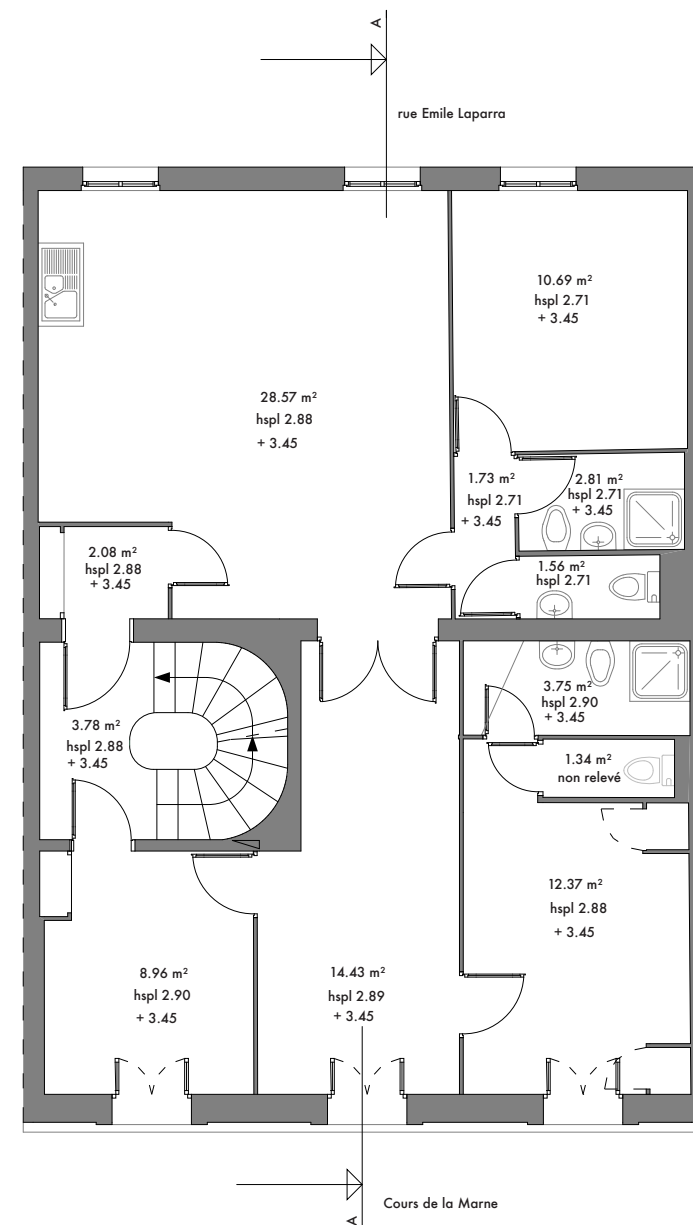
ÉTAT DES LIEUX - PROGRAMMATION



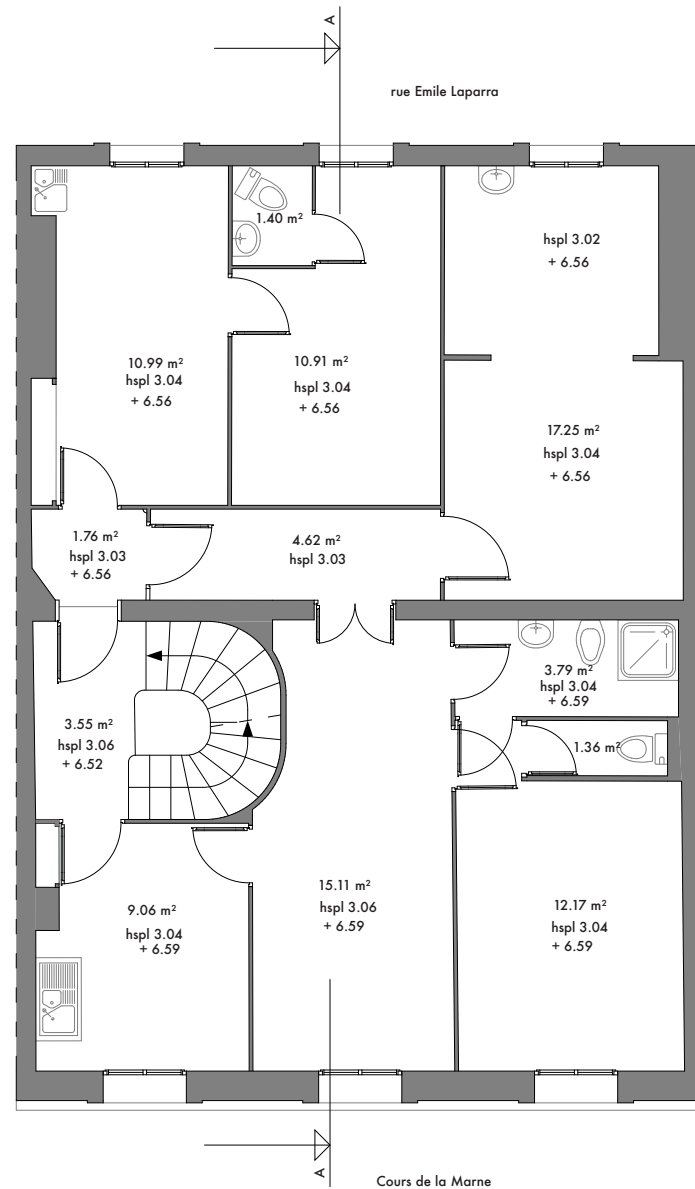
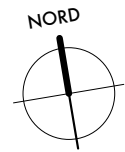
EDL - CAVE
échelle 1/100^{ème}



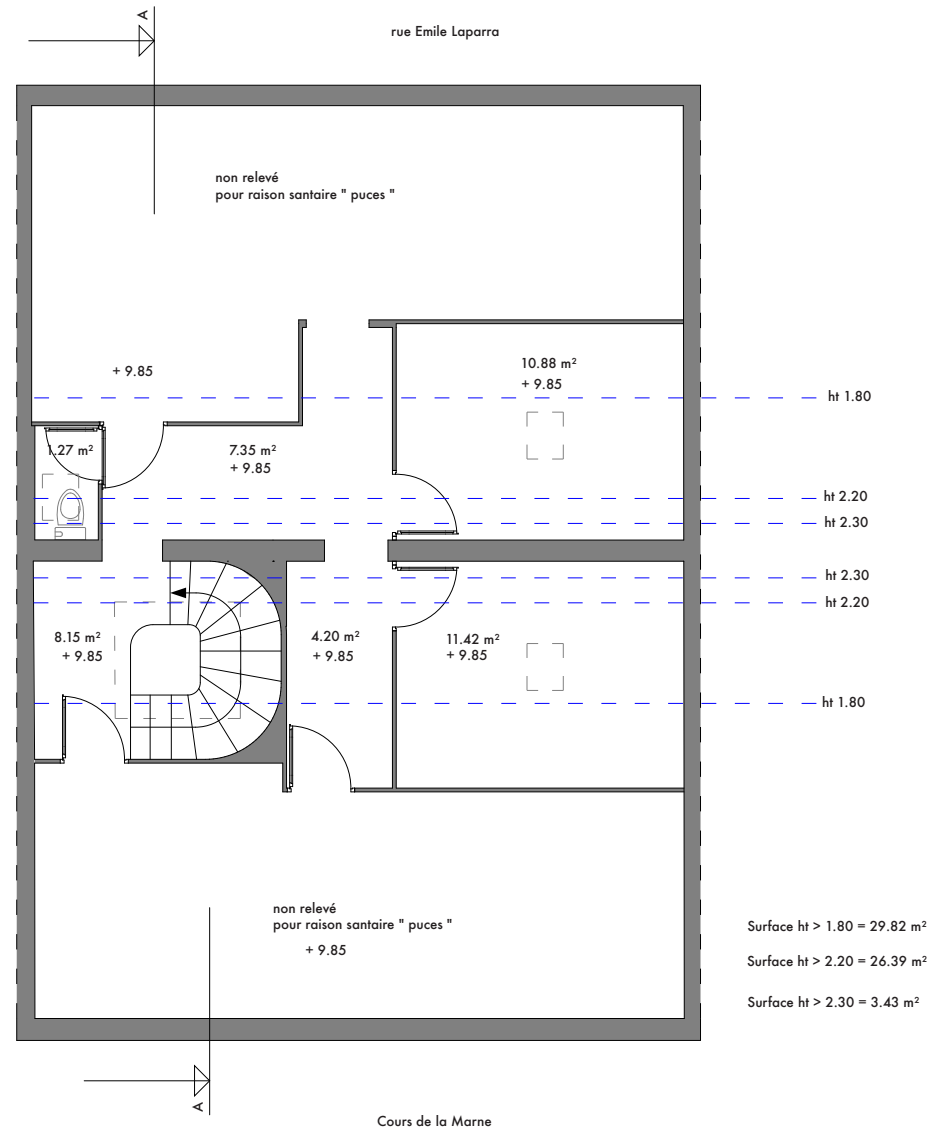
EDL - RDC
échelle 1/100^{ème}



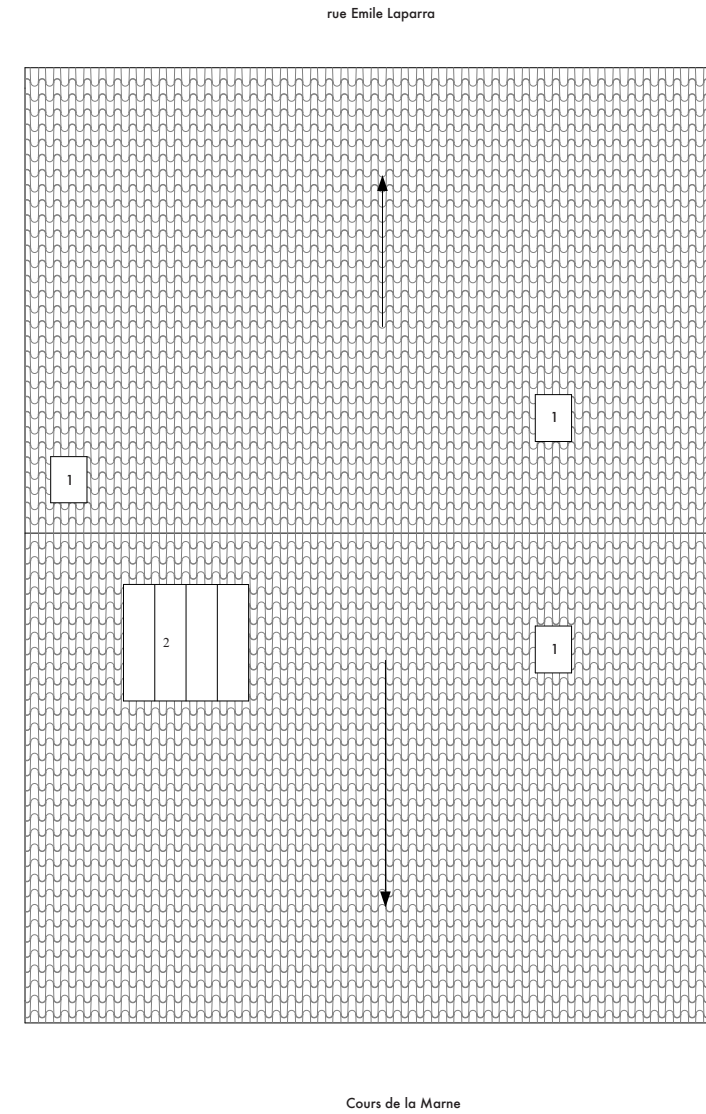
EDL - R+1
échelle 1/100^{ème}



EDL - R+2
échelle 1/100^{ème}

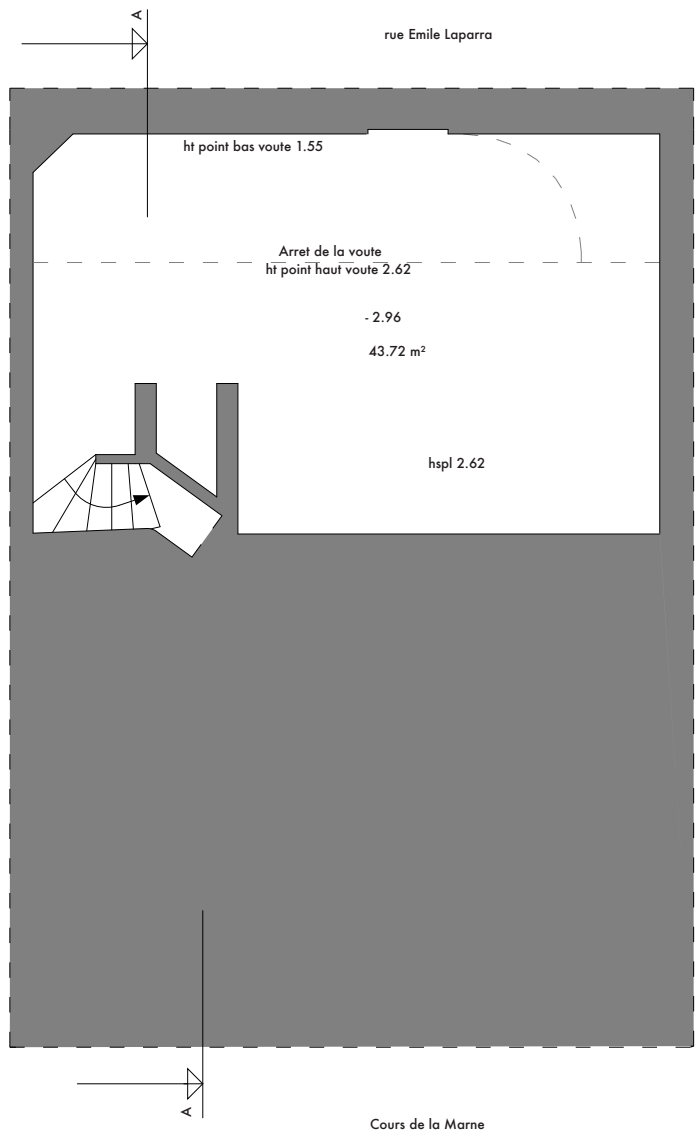
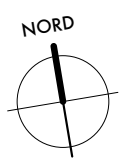


EDL - COMBLES
échelle 1/100^{ème}

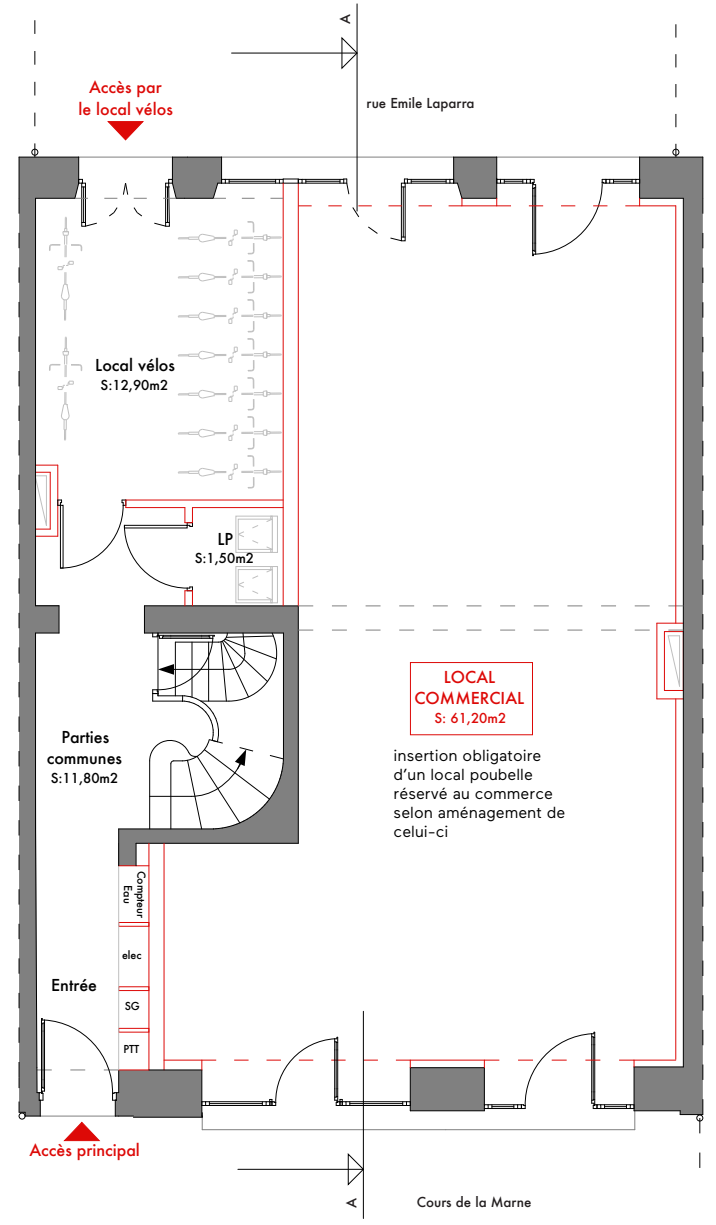


EDL - TOITURE
échelle 1/100^{ème}

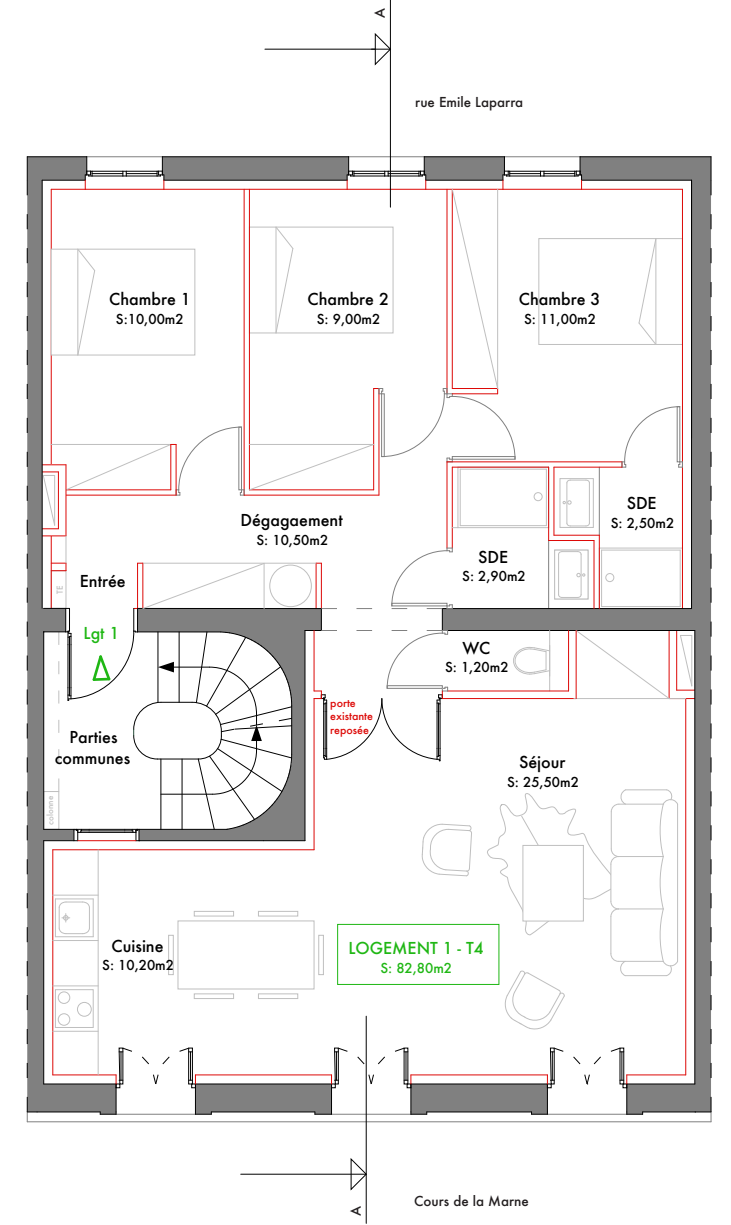
ÉTAT DES LIEUX- PLANS



PROJET - CAVE
échelle 1/100^{ème}

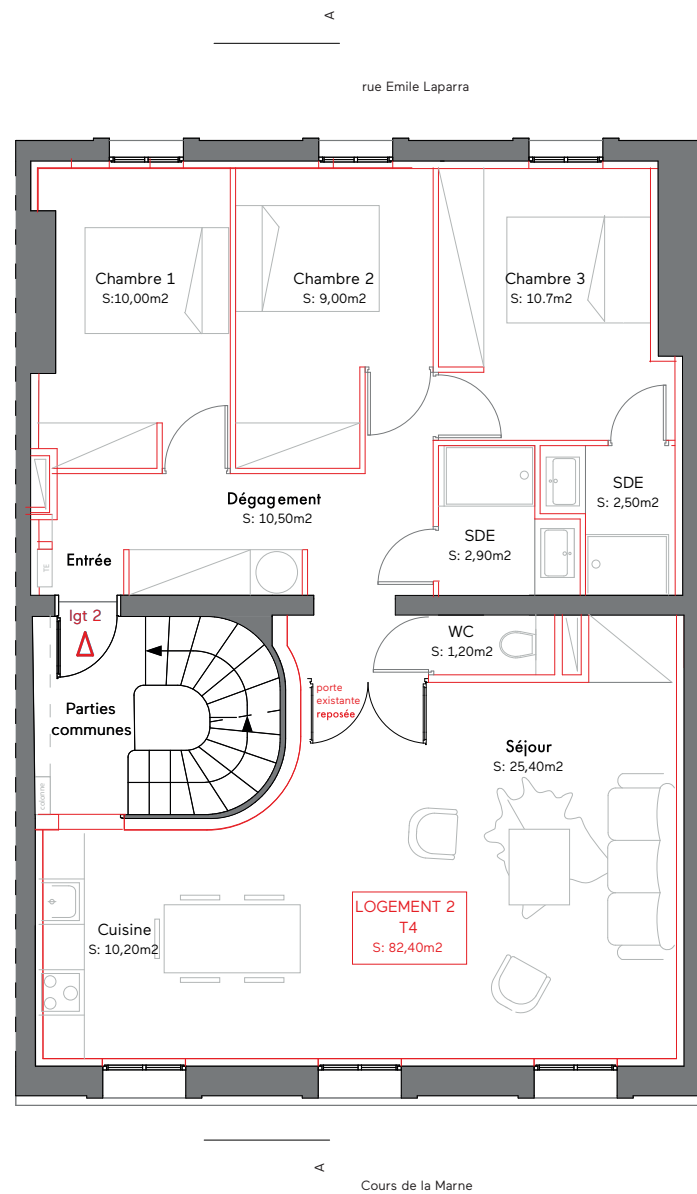
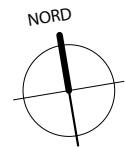


PROJET - RDC
échelle 1/100^{ème}

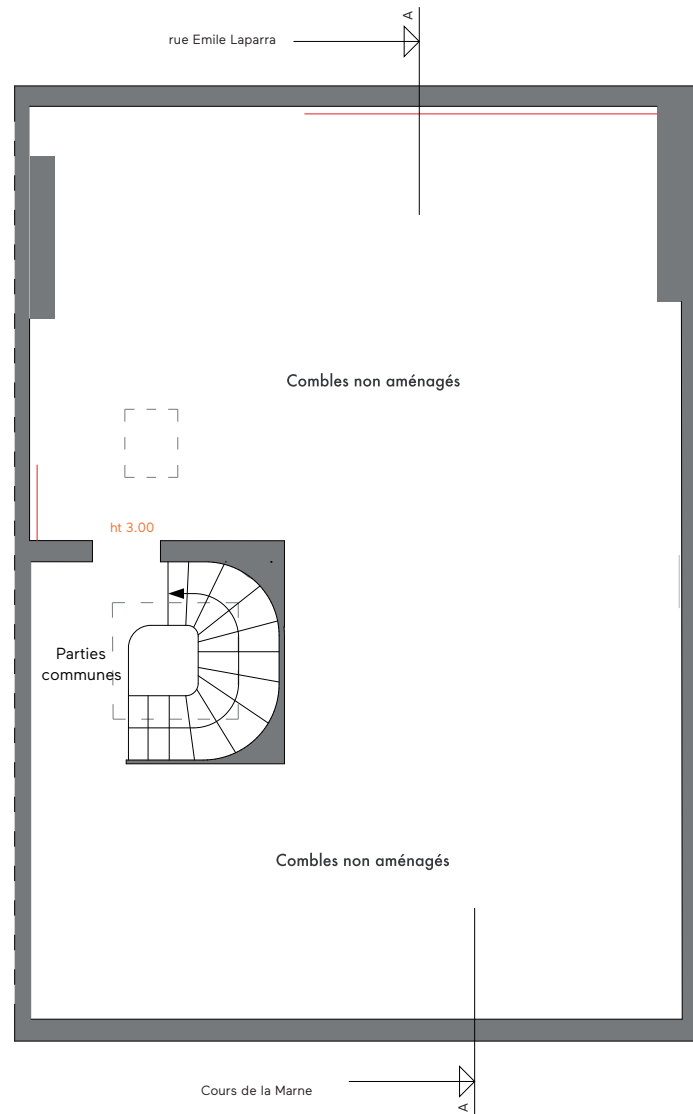


PROJET - R+1
échelle 1/100^{ème}

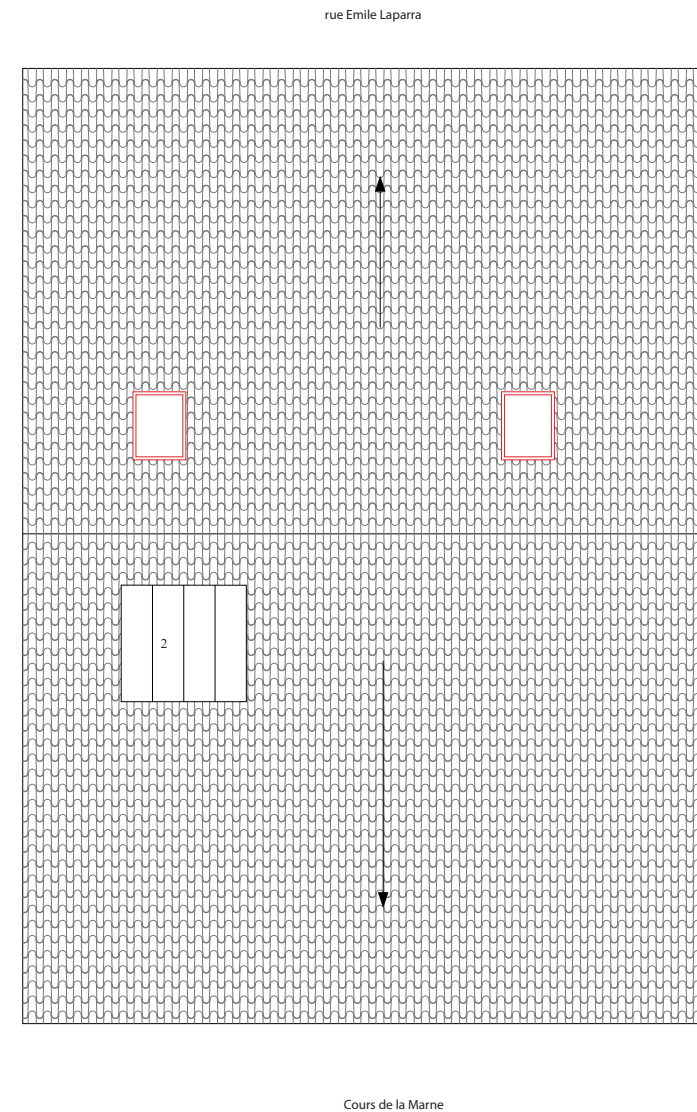
PROGRAMMATION - PLANS



PROJET - R+2
échelle 1/100^{ème}



PROJET - COMBLES
échelle 1/100^{ème}



PROJET - TOITURE
échelle 1/100^{ème}

création
châssis de toit

1 CHASSIS DE TOIT
2 Puits de jour

LES SOUCHES DE CHEMINÉES NE SONT PAS
REPRÉSENTÉES

PROGRAMMATION- PLANS

les souches de cheminées ne sont pas représentées

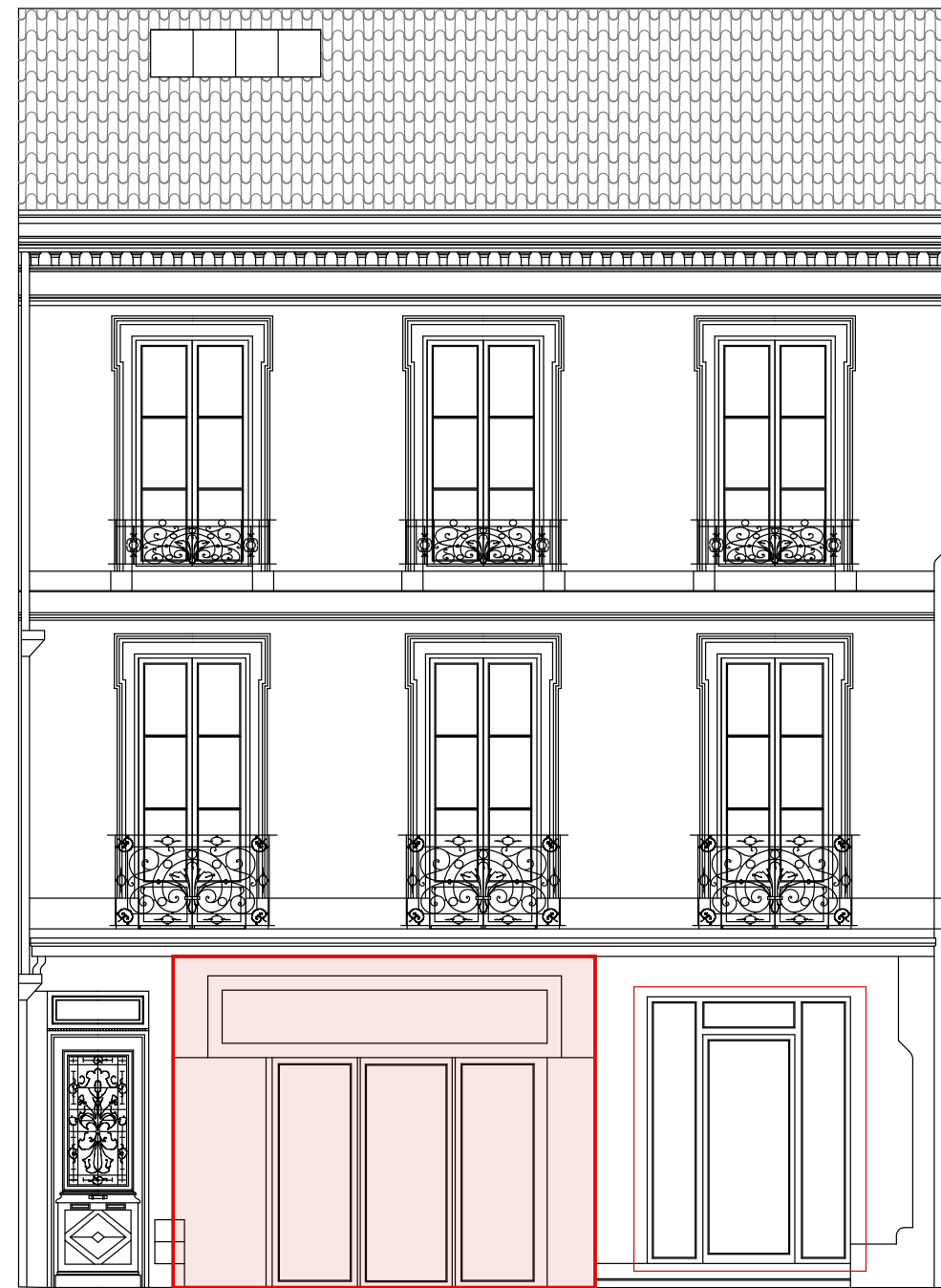


Façade cours de la Marne



Façade rue Émile Laparra

FAÇADES
Échelle 1/100^{ème}



Dépose des habillages de la devanture
et baie à modifier

baie à modifier
pour harmonisation
de la façade

Façade cours de la Marne

les souches de cheminées ne sont pas
représentées

Harmonisation du
dessin de l'ensemble
des menuiseries



baie à modifier
pour harmonisation
de la façade

baie à modifier
pour adaptation à la cloison créée
du local vélos

baie à modifier
pour accès local vélos

Façade rue Émile Laparra

FAÇADES

Échelle 1/100^{ème}

PROGRAMMATION - FAÇADES

ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

ADRESSE IMMEUBLE	REF. CADASTRALE	SURFACE CADASTRALE	RÉALISÉE PAR	MAJ - PAR
94 cours de la Marne	00 DH 150	110 m²	Marie BARROIS	08/04/2020

ÉTAT DES LIEUX

COMPOSITION DU BÂTIMENT	- 1 corps de bâtiment traversant entre le cours de la Marne et la rue Émile Laparra -
ÉTAT GÉNÉRAL DU BÂTIMENT	- Bon état général des façades (hors devantures commerciales) - Charpente à priori en bon état (combles peu accessibles) - Cage d'escalier pierre et main courant bois en bon état - Logements insalubres (forte humidité, fuites d'eau dans les sanitaires..) - Dégradations intérieures du local professionnel. Local divisé en deux parties
CARACTÉRISTIQUES À PRÉSERVER	- porte d'entrée - façade en pierre de taille - quelques boiseries intérieures - cage d'escalier pierre (première volet à retraiter) - parquets - menuiseries extérieures bois et crémones

TABLEAU RÉCAPITULATIF /SURFACES - ÉTAT DES LIEUX

EDL - SYNTHÈSE 94 cours de la Marne - 33000	nombre de logements CADASTRE	nombre de logements EDL	surface EDL habitation m²	surface EDL locaux annexes m²	surface EDL espaces extérieures m²	surface EDL commerciale SUB/m²
TOTAL	2	3	201,33	146,24	0	0

niveau	nature des locaux CADASTRE	affectation EDL	surface EDL habitation m²	dont surface existante avec HSP > 2m20 uniquement pour les niveaux sous rampant	surface EDL locaux m²	surface EDL espaces extérieures m²	surface EDL commerciale SUB/m²
SOUS-SOL		cave			43,72		
RDC		parties communes			7,83		
RDC	local divers	local professionnel			48,58		
RDC	pièce indépendante	local professionnel			35,92		
R+1		parties communes			3,78		
R+1	1 appartement	T2	47,44				
R+1		T2	40,85				
R+2		parties communes			3,55		
R+2	1 appartement	T4	87,02				
R+3		parties communes			2,86		
R+3		combles	26,02	7,61			
TOTAL			201,33		146,24	0	0

PROGRAMME

ELEMENTS RÉGLEMENTAIRES	- Respect du PLU en vigueur
ELEMENTS INTANGIBLES DE LA PROGRAMMATION	- Restructuration de l'immeuble en 2 logements - Restructuration des locaux du RDC en 1 seul local commercial - Adaptation de la baie du local commercial côté rue Laparra en fonction de la cloison du local vélo. Harmonisation du dessin des menuiseries des baies de fenêtres des étages de la façade rue laparra - Retraitement d'ensemble des RDC des deux façades avec restitution du parement pierre ; - Cours de la Marne : remplacement des volets pliants par des volets bois de type traditionnels, repliables en tableau et dans la profondeur des baies. La mise en place de volets intérieurs est également envisageable ;
PARTIES COMMUNES	- Local vélos et poubelle à créer. Insertion obligatoire d'un local poubelle réservé au commerce selon aménagement de celui-ci. - local vélos : surface minimum de 5% de la surface plancher. le projet devra prévoir l'aménagement d'un local vélo destiné au local en fonction de sa destination conformément à l'article 1.4.2.2 du règlement du PLU ». - Placard technique
PARTIES PRIVATIVES	- Rénovation tout corps d'état des logements

TABLEAU RÉCAPITULATIF /SURFACES - PROGRAMMATION

PROGRAMMATION - SYNTHÈSE 94 cours de la Marne - 33000	nombre de logements	surface habitable SH/m²	surface commerciale SUB/m²
TOTAL	2	165	61,2

niveau	affectation et/ou typologie proposée	n° logement	surface habitable m²	dont surface avec HSP > 2m20 uniquement pour les niveaux sous rampant	surface locaux annexes m²	surface espaces extérieures privatifs m²	surface commerciale SUB/m²
RDC	parties communes				11,8		
RDC	local vélos				12,90		
RDC	local poubelles				1,50		
RDC	local commercial						61,2
R+1	parties communes				3,78		
R+1	T4	1	82,80				
R+2	parties communes				3,55		
R+2	T4	2	82,4				
Combles	parties communes				2,86		
TOTAL			165		36,39	0	61,2