

Maître d'Ouvrage

Mairie de Saint Malon
sur Mel

14 rue Saint-Jean-des-Landes
35 750 SAINT-MALON-SUR-MEL

02 - Scénario spatial

Faisabilité commerce + logements

Saint Malon sur Mel



UDIVINE | OISON
architecte

Architecte

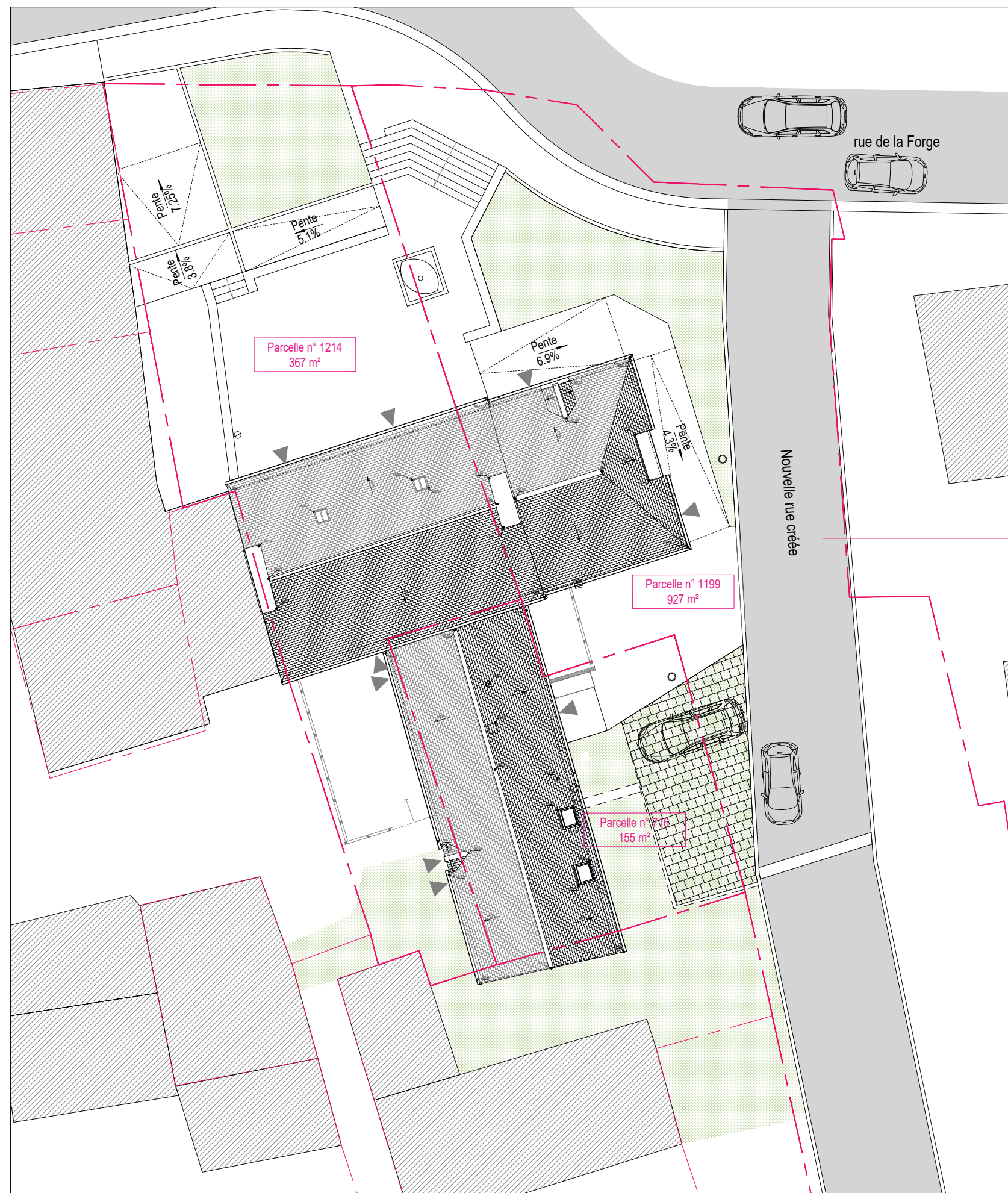
IPH
INGÉNIERIE

Bureau d'études TCE

FAISA
PHASE 03

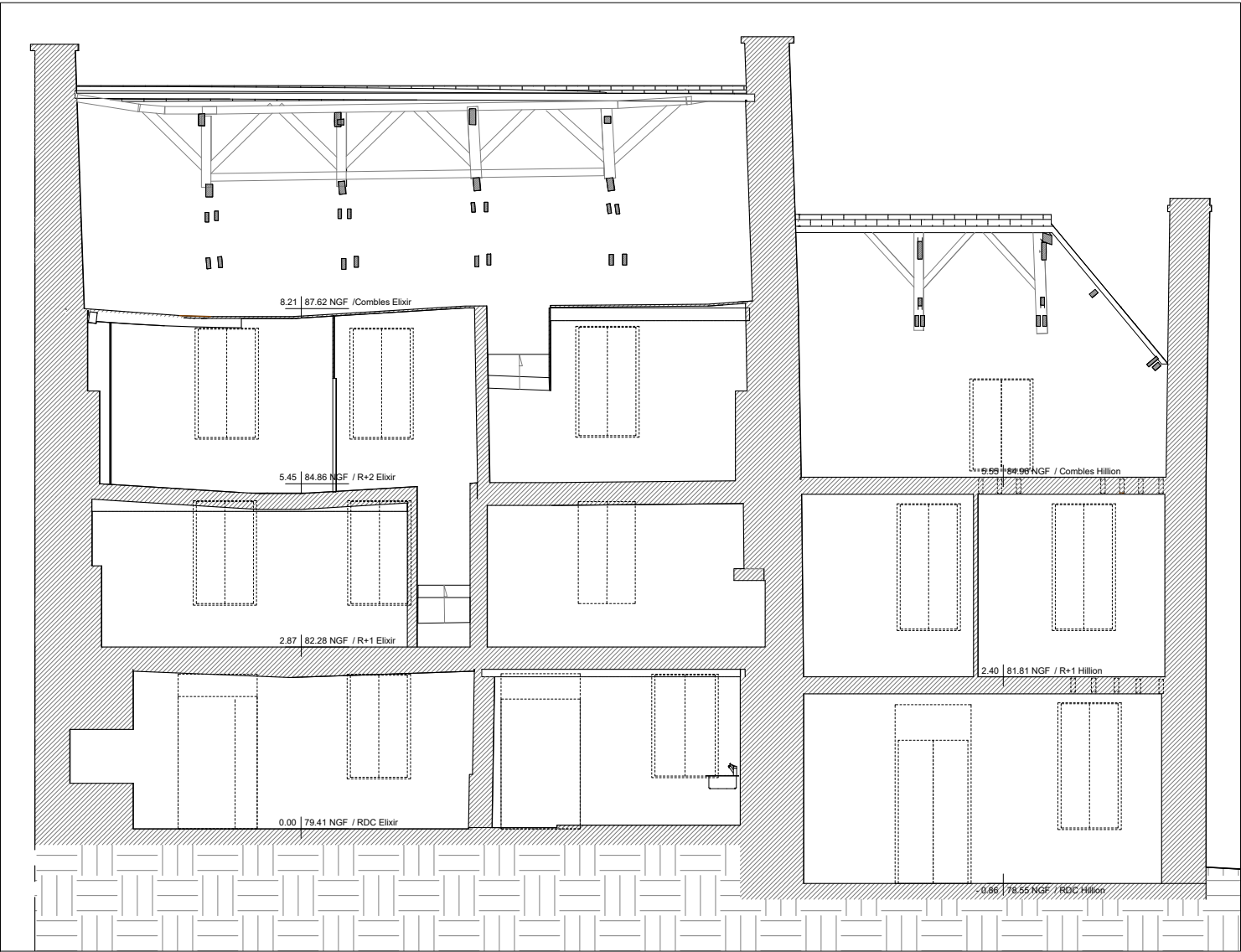
IND. 00

22/05/2025



Parcelles emprise projet:

- n° B 1214 - 367 m²
- n° B 716 - 155 m²
- n° B 1199 - 927 m²



COUPE - Etat existant



COUPE - Etat projeté

INTERVENTION SUR NIVEAUX DE PLANCHER:

Les planchers existants présentent des problématiques structurelles, notamment de fléchissement de plancher dans la partie Elixir. Dans la partie maison Hillion, les planchers ne sont pas en bon état de conservation. De plus, les niveaux existants ne permettent pas une hauteur conventionnelle de 2.50 m minimum sous plafond. Les contraintes de reprises étant importantes, en combinant avec les problématiques de hauteur, nous préconisons le remplacement de tous les planchers.

Une nouvelle répartition des hauteurs permettra de répartir les hauteurs pour une hauteur minimale convenable et de prévoir les complexes de plancher, avec plénum et plafond en cohérence avec les contraintes de réseaux techniques et de coupe-feu entre tiers.

La coupe projetée présente les niveaux existants (en pointillé vert) pour mieux visualiser l'impact. Il est à noter que les niveaux entre l'Elixir et la maison Hillion ne peuvent régner à la même altimétrie, dans le cas où des connexions seraient réalisées, un emmarchement sera nécessaire. Le niveau comble de la partie Elixir n'est pas exploitable en surface habitable en raison des fermes et des renforts (entraînés) mis en place. On peut envisager soit un comble technique, soit des grandes hauteurs dans les pièces de vie, avec éclairage zénithal pour optimiser l'éclairage naturel. L'étude d'esquisse devra étudier les volumes pouvant être optimisés.

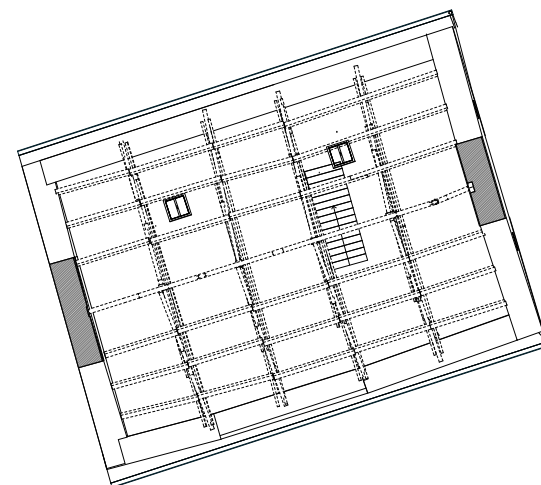
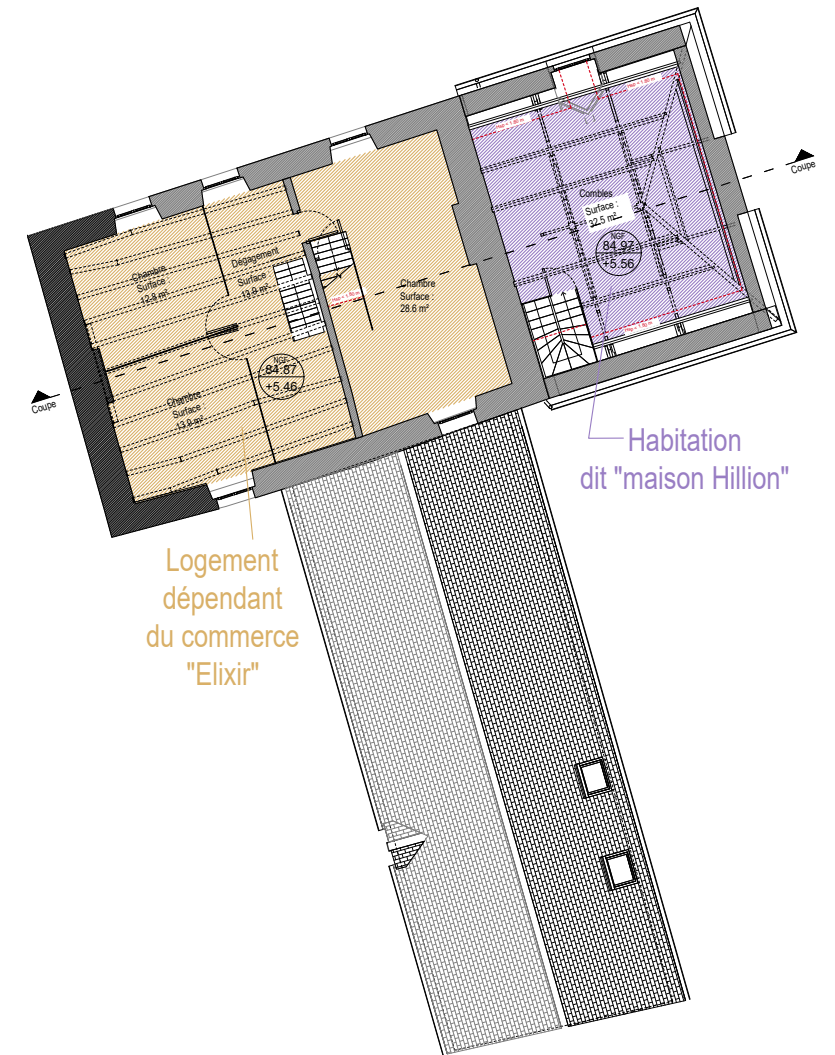
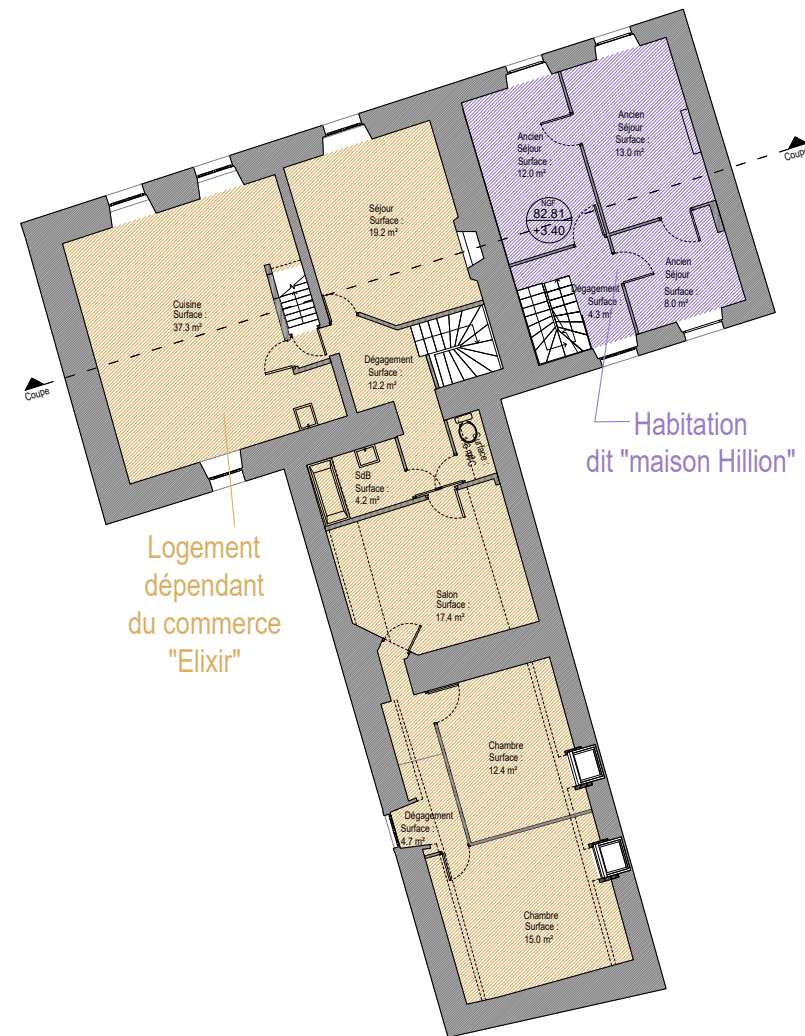
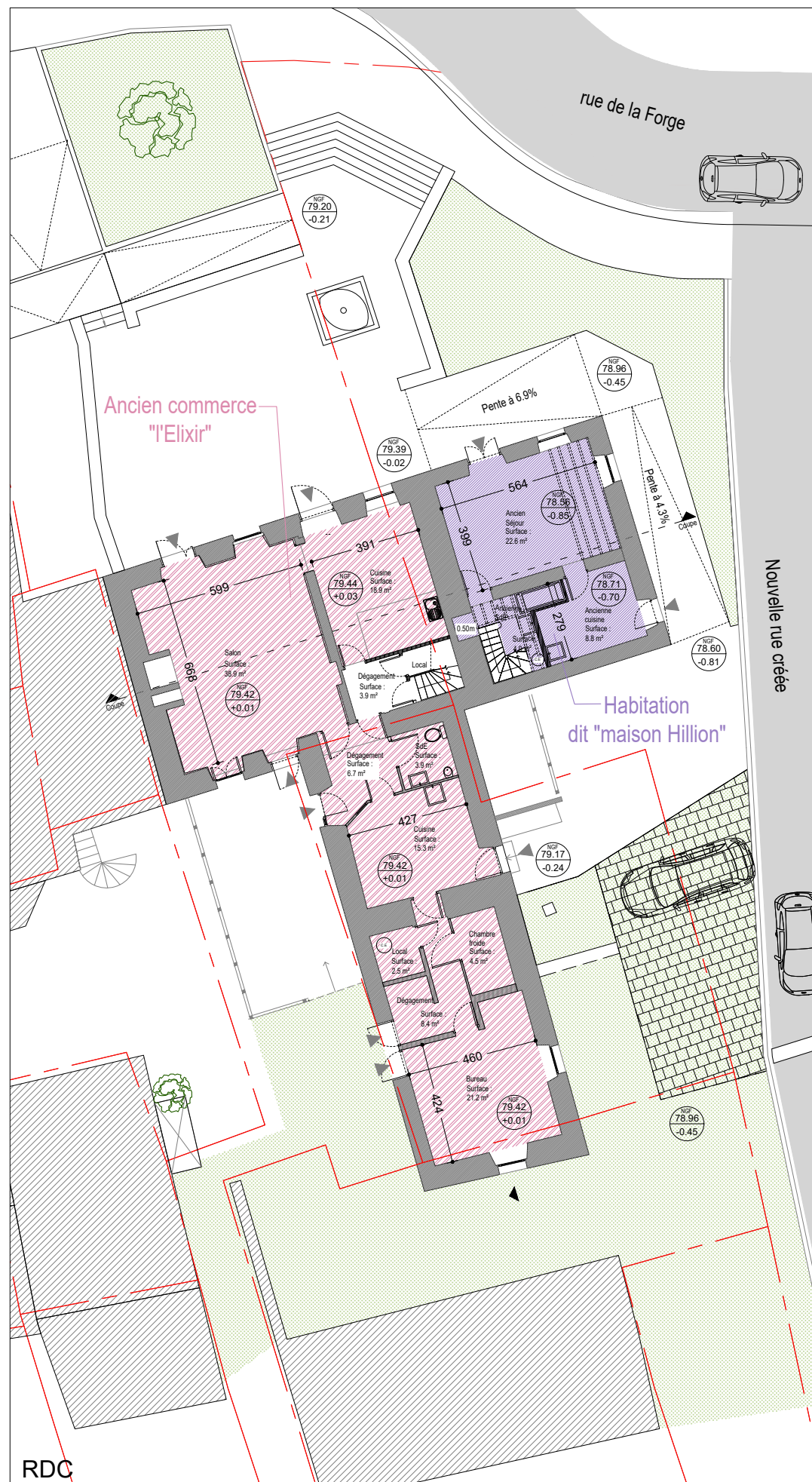


FAISA

Phase 03

22/05/2025

Ech.: 1/100e



P 003 | ETAT EXISTANT

Note importante: Ce document a été établi dans le cadre d'une faisabilité. Il ne saurait tenir lieu de plan d'exécution.

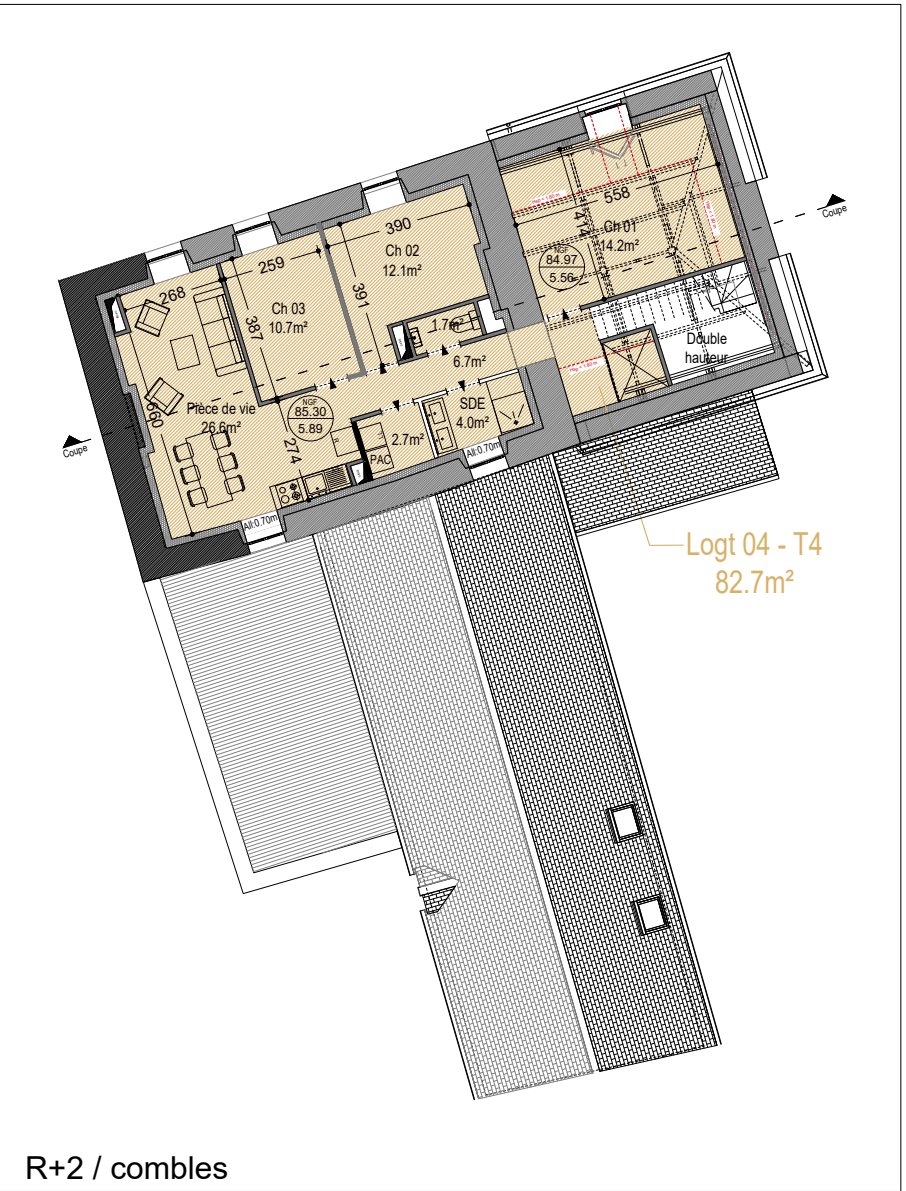
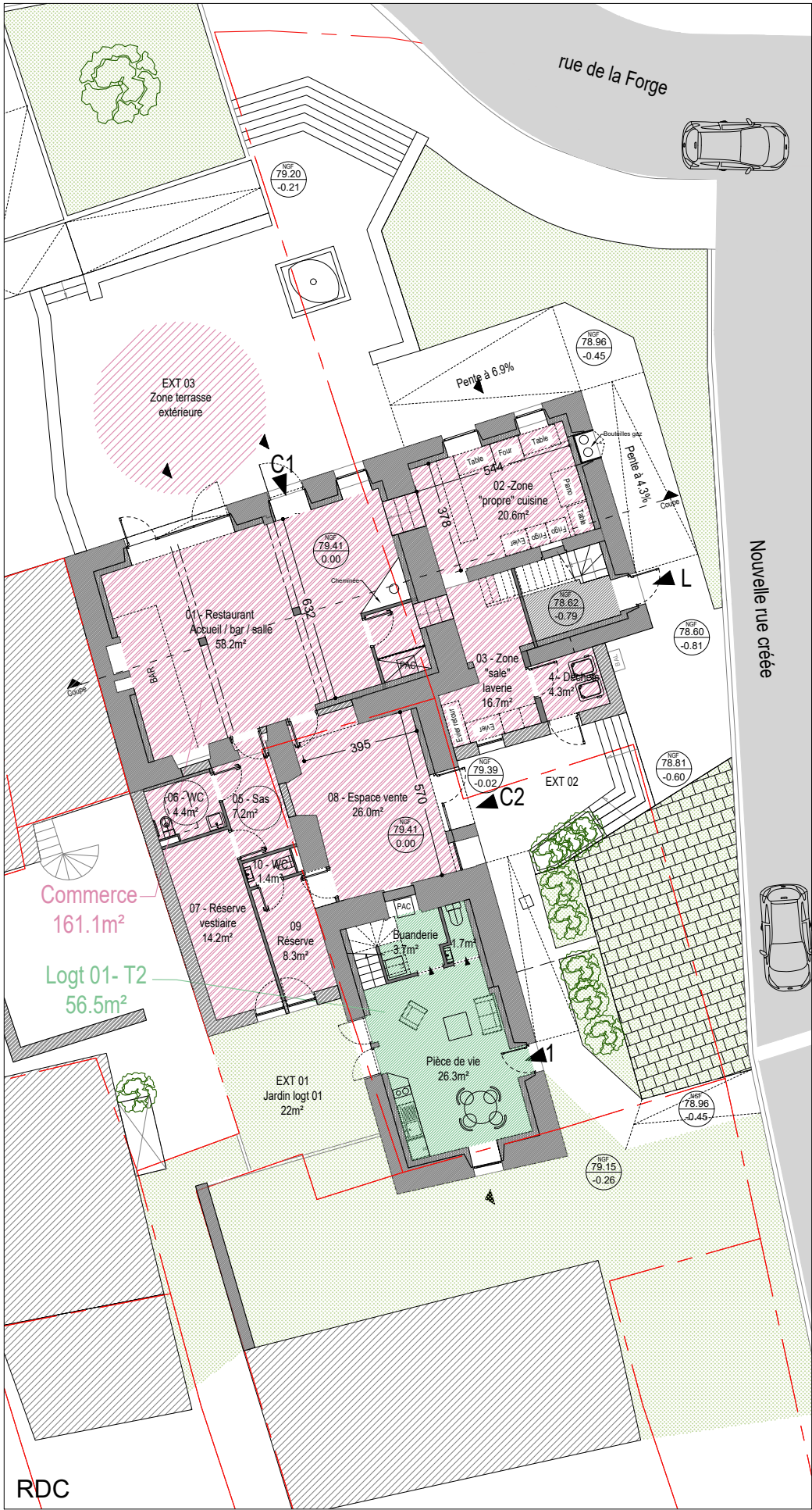
III/A

FAISA

Phase 03

22/05/2025

Ech.:1/200e



VERSION DEFINITIVE - 22/05/2025:			
Commerce		Logements	
Création de deux commerces soit mutualisables soit indépendants. Extension sur cour arrière et sur angle sud-est.		4 logements répartis en: <ul style="list-style-type: none">- 1 type 4- 1 type 3- 2 types 2	
CAPACITAIRE - surfaces habitables		Surf. réhab.	Surf. neuf
Commerce	161 m²	117 m²	44 m²
Logement 01	56 m²	56 m²	
Logement 02	65 m²	65 m²	
Logement 03	38 m²	38 m²	
Logement 04	83 m²	83 m²	
Parties communes	10 m²	10 m²	
TOTAL	413 m²	367 m²	44 m²



Version avec extensions pour le commerce et accès mutualisé aux logements 2,3 et 4. Le logement 01 reste indépendant. Le commerce envisagé est de type restaurant / bar avec une terrasse au nord et un commerce de type épicerie en RDC. Ces deux espaces devront pouvoir fonctionner en une même unité et de façon indépendante pour une évolutivité souhaitée.

Le calcul des surfaces brutes déduit une isolation intérieure en périphérie pour se rapprocher au mieux de la réalité, toutefois les études de conception pourront être amenées à modifier ces surfaces en fonction des contraintes techniques et des choix retenus.