

Annexe 4 : Localisation du site du projet et son occupation

Vue aérienne du site - Occupation

Le site du projet objet du présent dossier est actuellement occupé par un immeuble de bureaux d'une Surface de Planchers (SdP) de 16 565 m² répartie dans 7 niveaux (un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée bas, un rez-de-chaussée haut surmontés de quatre étages dont le dernier abrite un show-room recouvert d'une verrière) et disposant d'une emprise au sol d'environ 5 200 m².

Libre de toute occupation à compter de la fin du mois de juin 2026, cet immeuble accueille les salariés des différentes entreprises locataires depuis l'entrée principale située à l'angle de la rue de l'Egalité et de l'avenue de la Liberté

Deux niveaux de cet immeuble sont principalement affectés au stationnement des véhicules automobiles à savoir le niveau de sous-sol et le niveau de rez-de-chaussée bas (au total 346 emplacements). Les utilisateurs de ces emplacements peuvent y accéder et en sortir au même endroit localisé au droit de l'avenue de la Liberté.

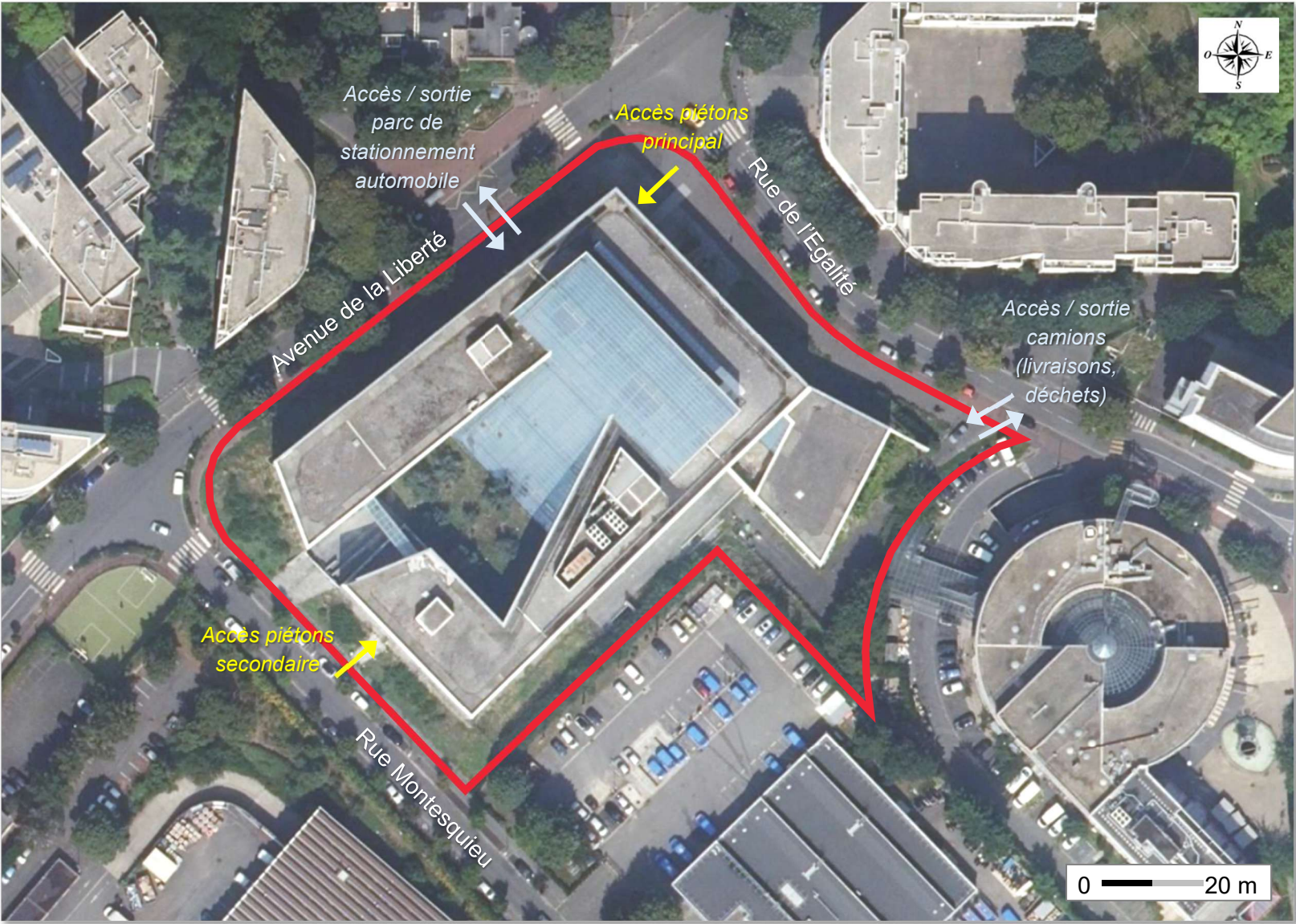
Pour la gestion des livraisons de marchandises et d'enlèvement des déchets, l'immeuble dispose également d'un accès pour les camions depuis la rue de l'Egalité en pointe est du site.

L'immeuble existant accueille en son cœur un patio arboré (aménagé sur dalle) d'une superficie d'environ 550 m².

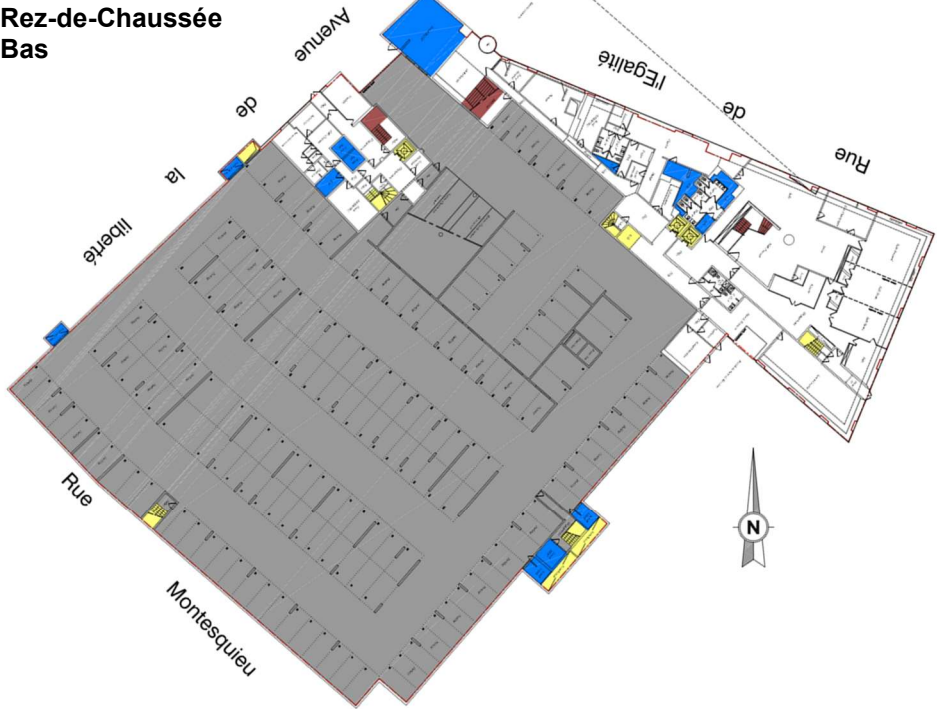
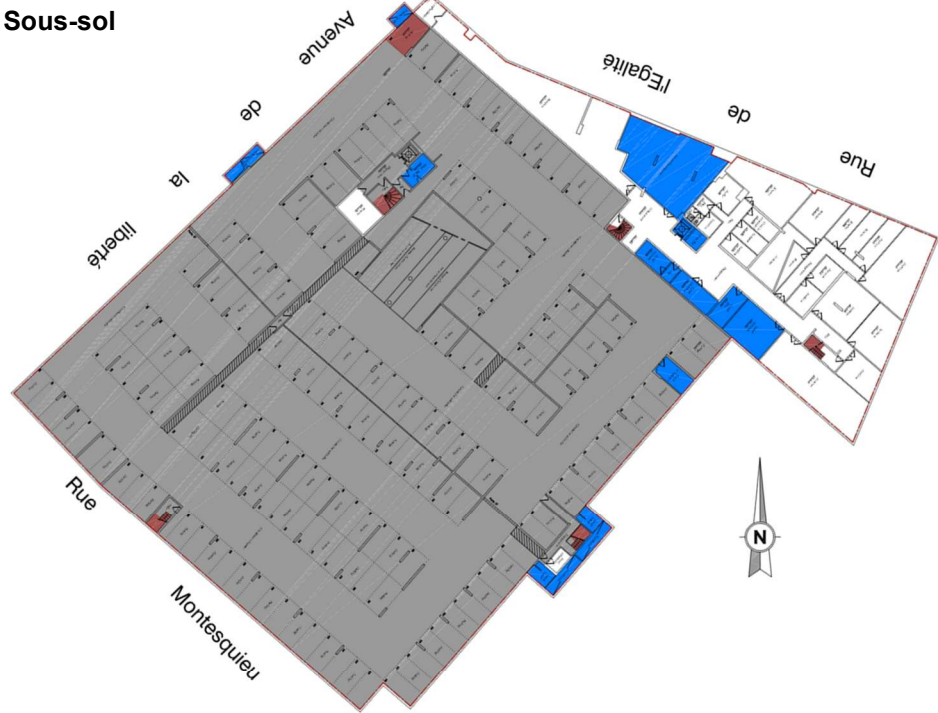
Dans les limites du site, les espaces extérieurs comprennent essentiellement des espaces imperméabilisés (enrobés, dallage), principalement dans la moitié est du site.

Le reste de ces espaces extérieurs est occupé par des zones de pelouses enfrichées (la gestion des espaces extérieurs n'étant plus assurée). Quelques zones occupées de massifs horticoles et / ou de haies arbustives parsèment çà et là ces espaces extérieurs.

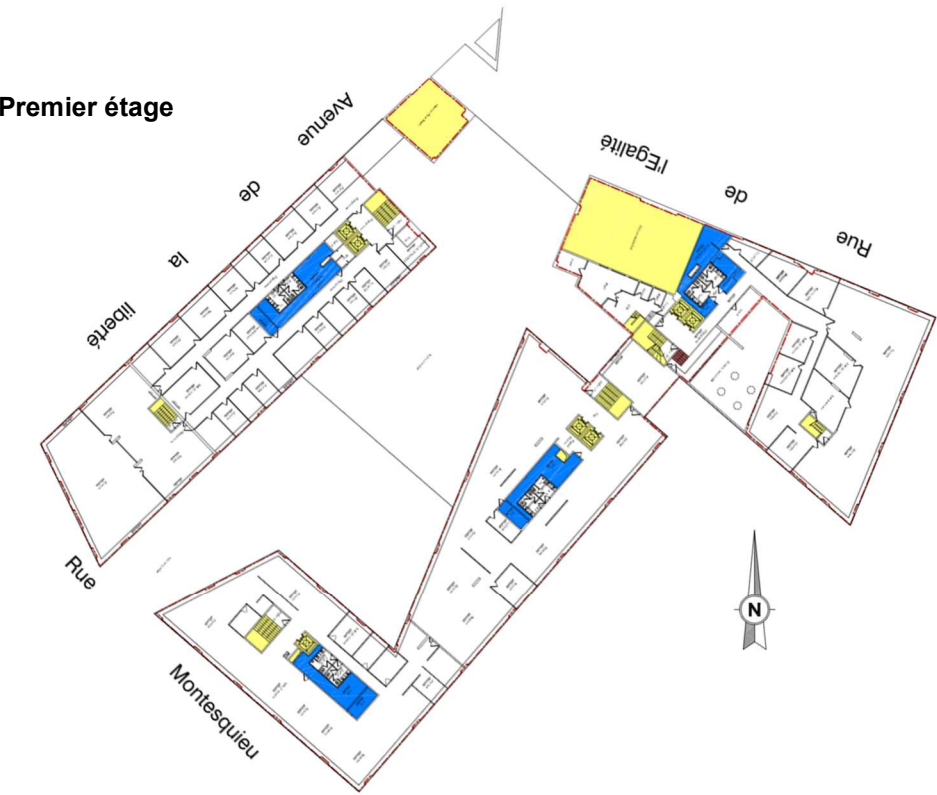
Source :
 GEOPORTAIL /
 Données cartographiques
 ©IGN, CEREMA



Les différents niveaux de l'immeuble actuellement présent sur le site (1 / 2)

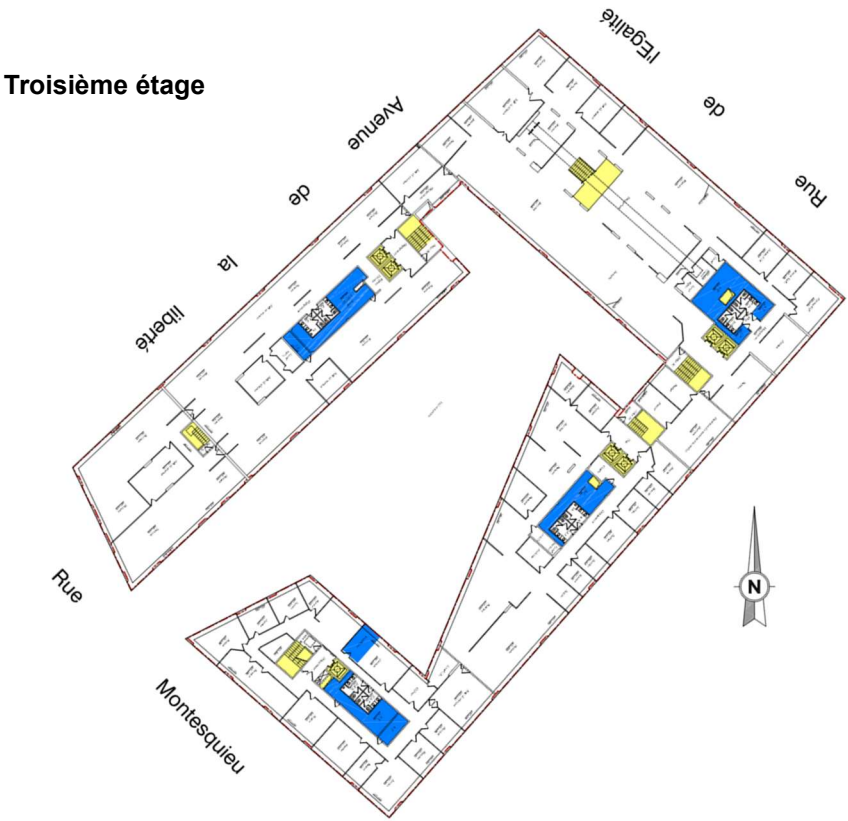
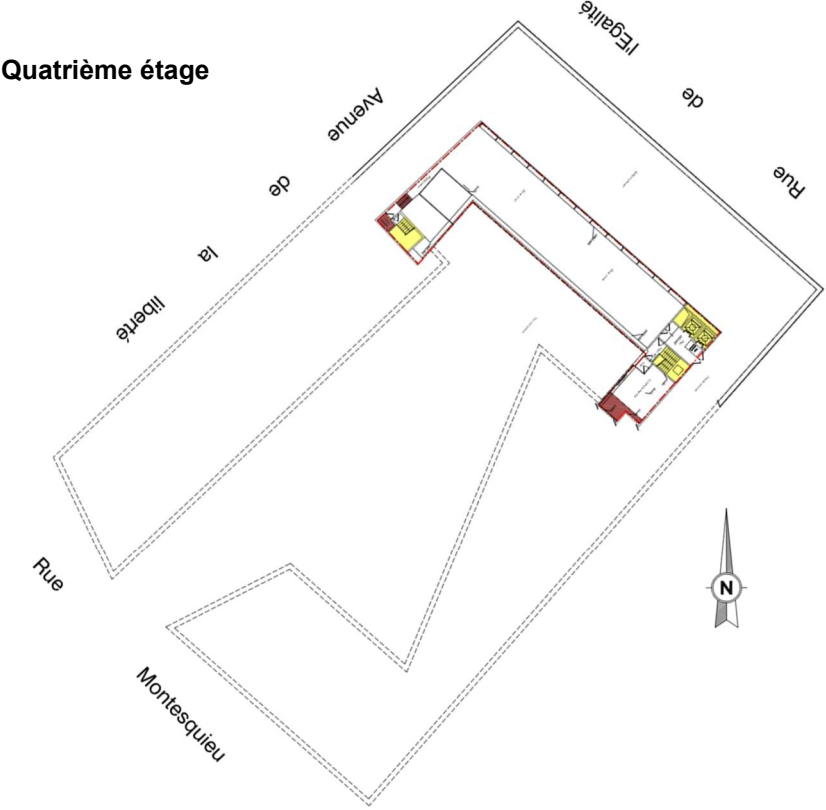
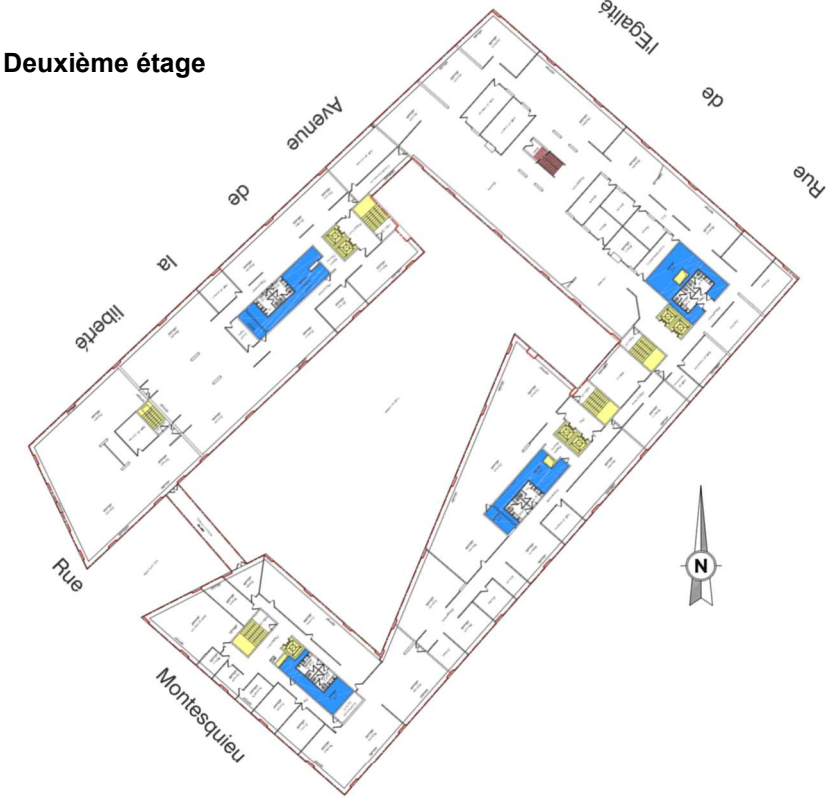


- Planchers avant déductions
- Déductions :
- Vides (trémies des escaliers et asc.)
 - Surfaces dont $h < 1.80\text{ m}$
 - Stationnement
 - Combles
 - Locaux techniques
 - Caves



Source : Plans de géomètre

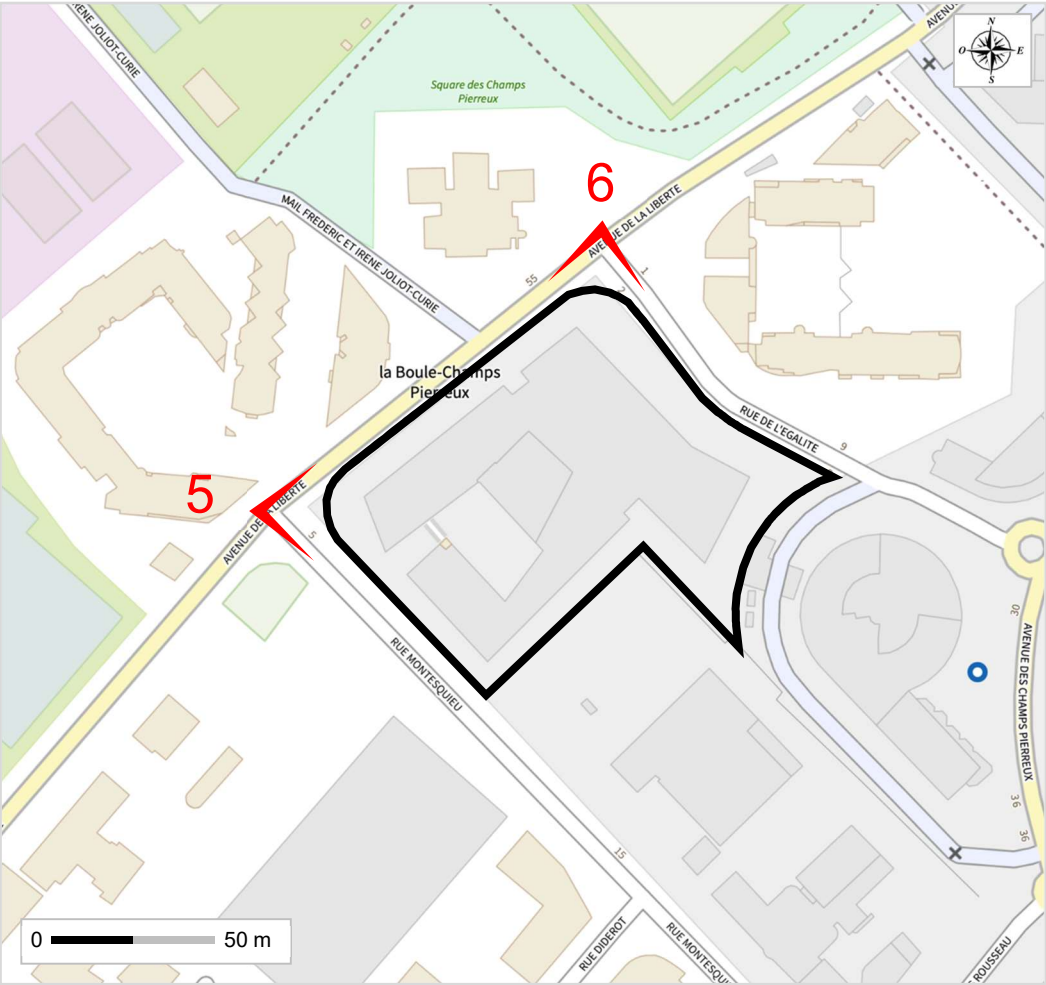
Les différents niveaux de l'immeuble actuellement présent sur le site (2 / 2)



- Planchers avant déductions
- Déductions :
- Vides (trémies des escaliers et asc.)
- Surfaces dont h < 1.80 m
- Stationnement
- Combles
- Locaux techniques
- Caves

Source : Plans de géomètre

Vues rapprochées (1/2)



Vue en direction
du site depuis
l'intersection de
l'avenue de la
Liberté et de la
rue Montesquieu

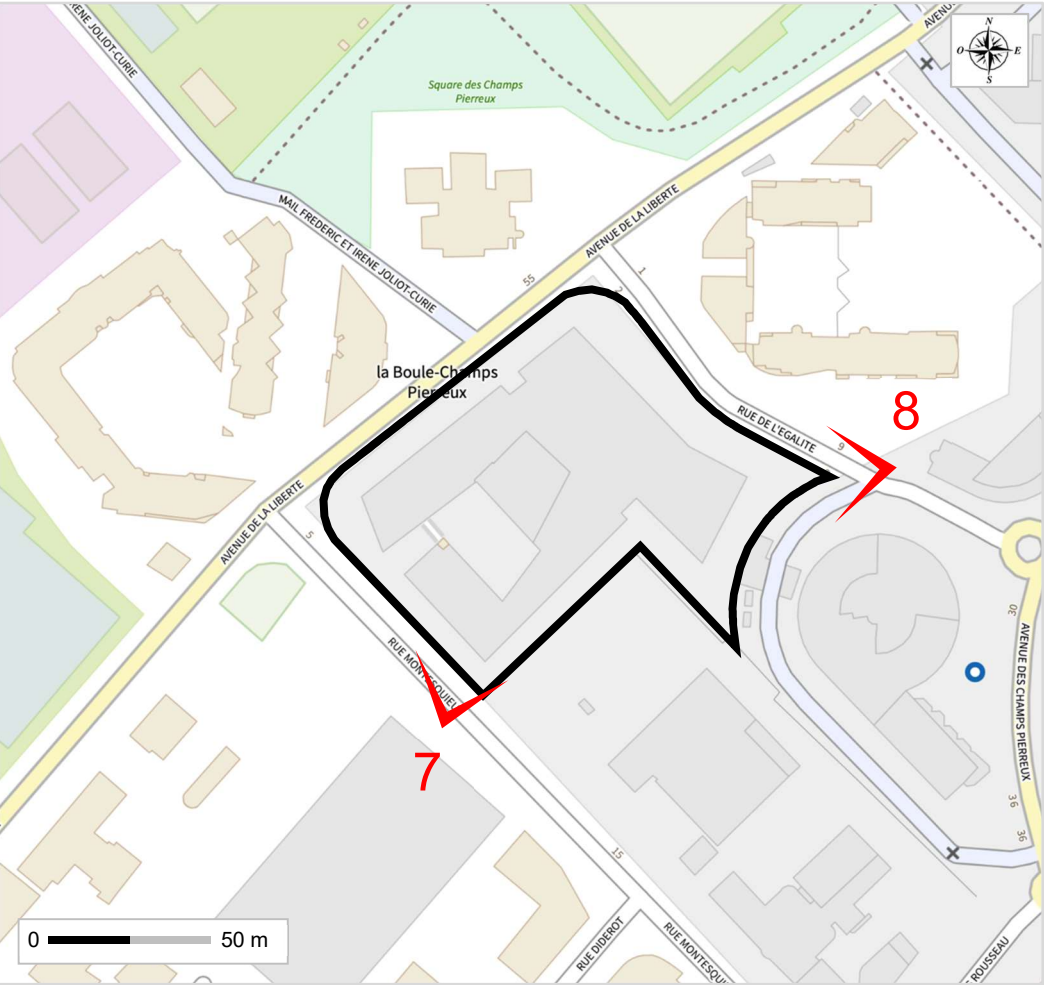
Source :
GOOGLE Street View
(prise de vue datant
de février 2023)



Vue en direction
du site depuis
l'intersection de
l'avenue de la
Liberté et de la
rue de l'Egalité

Source :
GOOGLE Street View
(prise de vue datant
de juin 2022)

Vues rapprochées (2/2)



Vue en direction
du site depuis
la rue Montesquieu

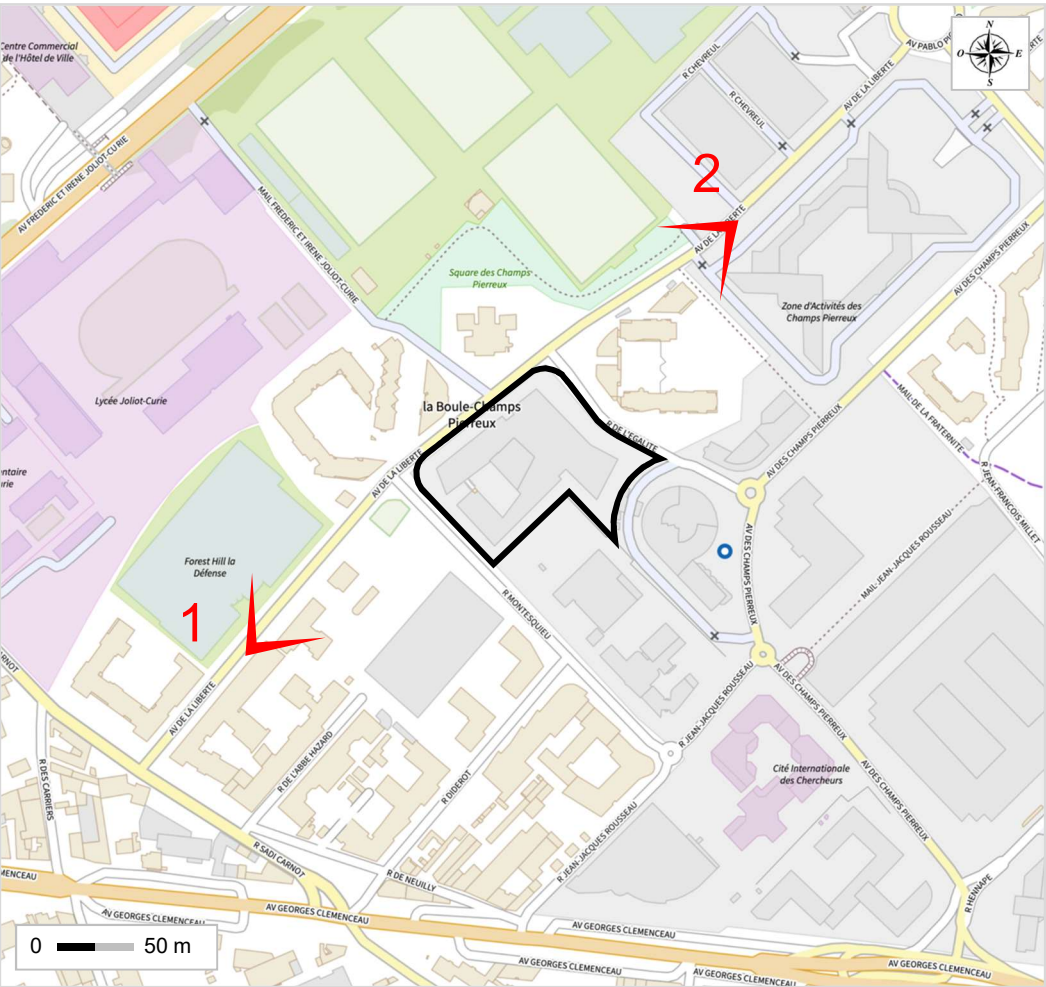
Source :
GOOGLE Street View
(prise de vue datant
de février 2023)



Vue en direction
du site depuis
la rue de l'Égalité

Source :
GOOGLE Street View
(prise de vue datant
de juin 2022)

Vues lointaines (1/2)



**Vue en direction
du site depuis
l'avenue de la Liberté
à environ 160 m du site,
au sud-ouest**

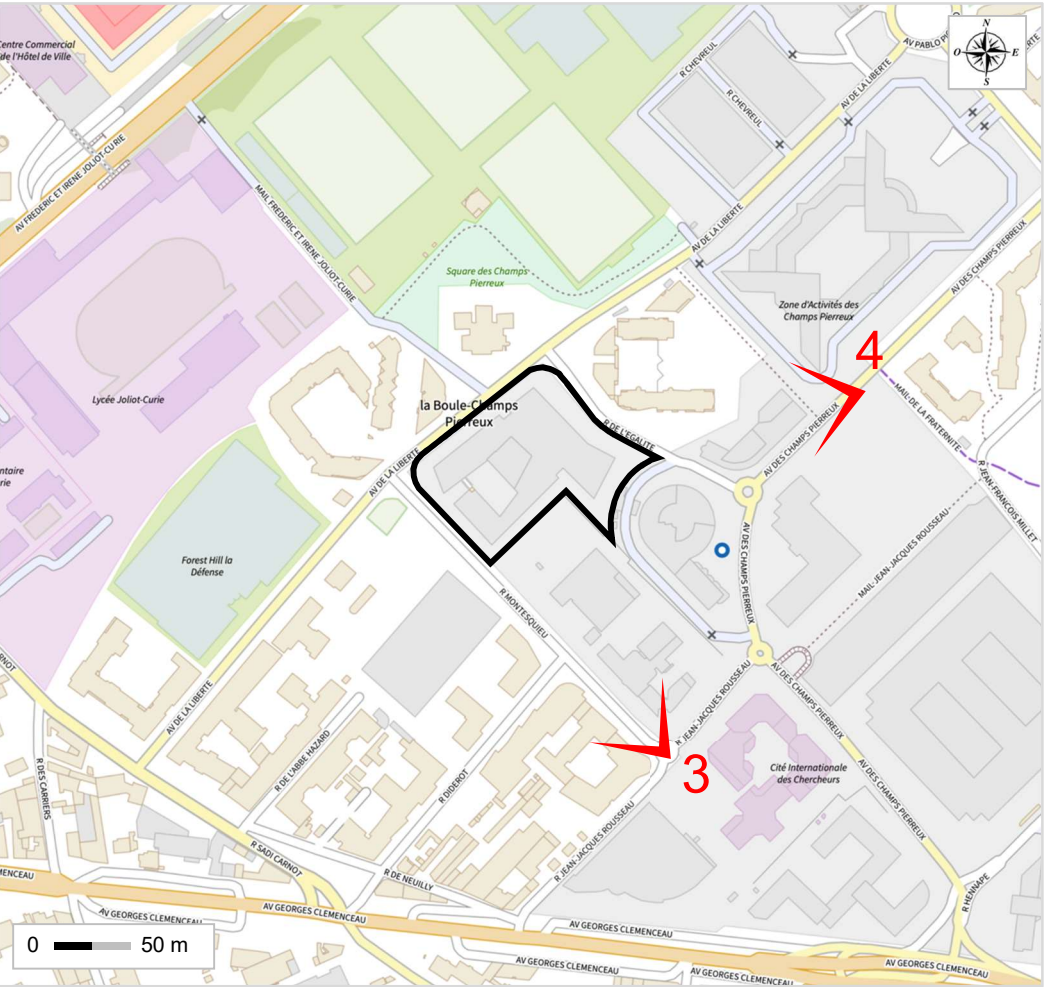
Source :
GOOGLE Street View
(prise de vue datant
de février 2023)



**Vue en direction
du site depuis
l'avenue de la Liberté
à environ 160 m du site,
au nord-est**

Source :
GOOGLE Street View
(prise de vue datant
de octobre 2024)

Vues lointaines (2/2)



**Vue en direction
du site depuis
l'intersection des rues
Montesquieu et Jean
Jacques Rousseau
à environ 160 m du site,
au sud-est**

Source :
GOOGLE Street View
(prise de vue datant
de octobre 2024)



**Vue en direction
du site depuis
l'avenue des
Champs Pierreux
à environ 140 m du site,
à l'est**

Source :
GOOGLE Street View
(prise de vue datant
de avril 2025)