



## FICHE DE LOT 9 Parcelle Shed et parking

INDICE A - juin 2021



Figure 0: Plan masse d'ensemble de la ZAC Marignan

### **Maîtrise d'ouvrage déléguée**

SHEMA, Les Rives de l'Orne, 15 avenue Pierre Mendès France - 14018 CAEN  
FONCIM, 2 bis boulevard Georges Pompidou, 14000 Caen,

Tel : 02 31 46 91 40

Tel : 02 31 38 94 94

### **Groupement de maîtrise d'œuvre urbaine**

ATTICA urbanisme et paysage (mandataire), 10 bd Batignolles 75017 PARIS  
INFRA SERVICES, 55 B rue Gaston Boulet - Bapeume-les-Rouen- 76380 CANTELEU

Tel : 01 45 22 19 77

Tel : 02 32 82 88 45

## Sommaire

PRÉAMBULE	4
SITUATION	5
CARACTÉRISTIQUES	5
OBJECTIF DE CONSTRUCTIBILITE	5
IMPLANTATION DU BÂTI	5
ACCÈS - STATIONNEMENT	6
HAUTEUR DU BÂTI	7
FAÇADES	8
TRAITEMENT DES LIMITES - CLÔTURES	10
DESSERTE POMPIERS	12
DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES PRÉVENTIVES FACE AU RISQUE D'INONDATION	12

## PRÉAMBULE

Le lot 9 «Parcelle Shed» et «parking» s'inscrit dans le secteur ouest de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Marignan à Elbeuf-sur-Seine.

Les principes généraux d'aménagement de la ZAC sont présentés dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagère (CPAUP).

Les spécificités propres à chaque lot et les contraintes qui s'y rapportent sont précisées dans la présente fiche de lot. Elles sont, avec les documents graphiques joints, complémentaires des dispositions du PLU applicables sur la ZAC, et du cahier des prescriptions cité ci-dessus.

Le lot est en site inondable. S'y appliquent les dispositions de la **zone bleue du PPRI d'Elbeuf**.

Toutes les cotes altimétriques figurant dans le présent document le sont à titre indicatif ; elles sont précisées dans l'**annexe technique**. Celles-ci pourront faire l'objet d'ajustements par l'aménageur.



Figure 1: Situation du lot 9 dans la ZAC Marignan

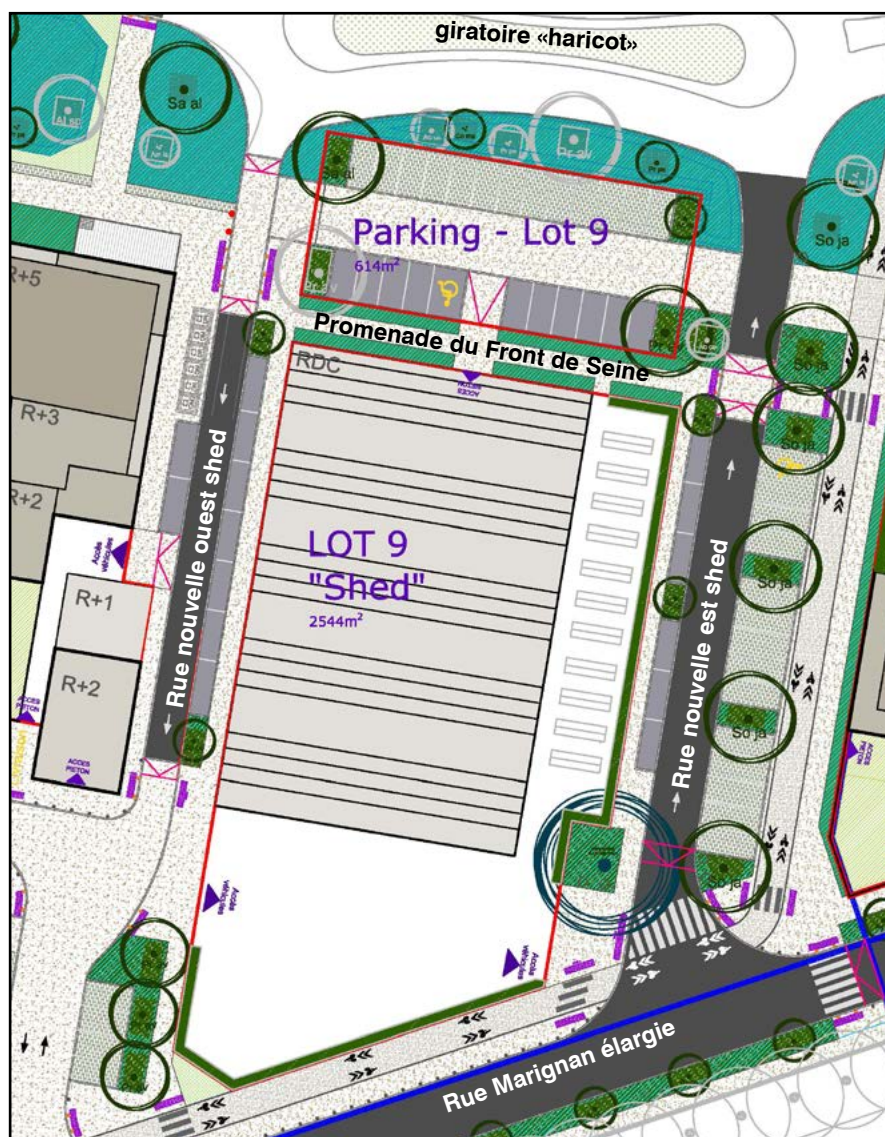


Figure 2: Délimitation du lot 9 «parcelle SHED» et «parking»

## SITUATION

Le lot 9 est composé de deux entités foncières «parcelle shed» et «parking». Elles sont délimitées à l'ouest et à la est par les 2 rues nouvelles ouest Shed et est Shed.

La «parcelle Shed» est bordée au sud par la rue Marignan élargie et au nord et par la promenade du front de Seine. Le «parking» est bordé au sud par la promenade et par le giratoire «haricot» au nord.

## CARACTÉRISTIQUES

L'emprise de la «parcelle shed» est d'environ 2544 m<sup>2</sup>, celle du «parking» d'environ 614 m<sup>2</sup>, soit un total de 3158 m<sup>2</sup> pour le lot 9.

## OBJECTIF DE CONSTRUCTIBILITE

La surface de plancher autorisée sur le lot 9 correspond à la surface du bâtiment conservé en brique et moellons, hors extension récente coté Seine qui devra être démolie. Le parking est inconstructible.

## IMPLANTATION DU BÂTI

Elle correspond au bâtiment en brique et moellons conservé, hors extension récente coté Seine qui devra être démolie. Aucune construction en dehors de l'enveloppe du bâtiment conservé (emprise au sol et hauteur) n'est autorisée. Aucune implantation bâtie n'est autorisée sur le parking.

## ACCÈS - STATIONNEMENT

### Parcelle Shed

L'accès sera réalisé depuis la nouvelle rue ouest Shed à l'ouest et la sortie à l'est sur la nouvelle rue est Shed, suivant les indications au plan. Des accès piétons seront réalisés sur la façade nord.

### Parking

L'accès au parking sera réalisé obligatoirement depuis la nouvelle rue ouest Shed à l'ouest et la sortie à l'est sur la nouvelle rue est Shed. 50% des places présenteront un revêtement semi-perméable (dalles béton ajourées, béton coulé alvéolaire, enrobé drainant).

Le stationnement des vélos pourra être réalisé en extérieur sur l'une des deux emprises.

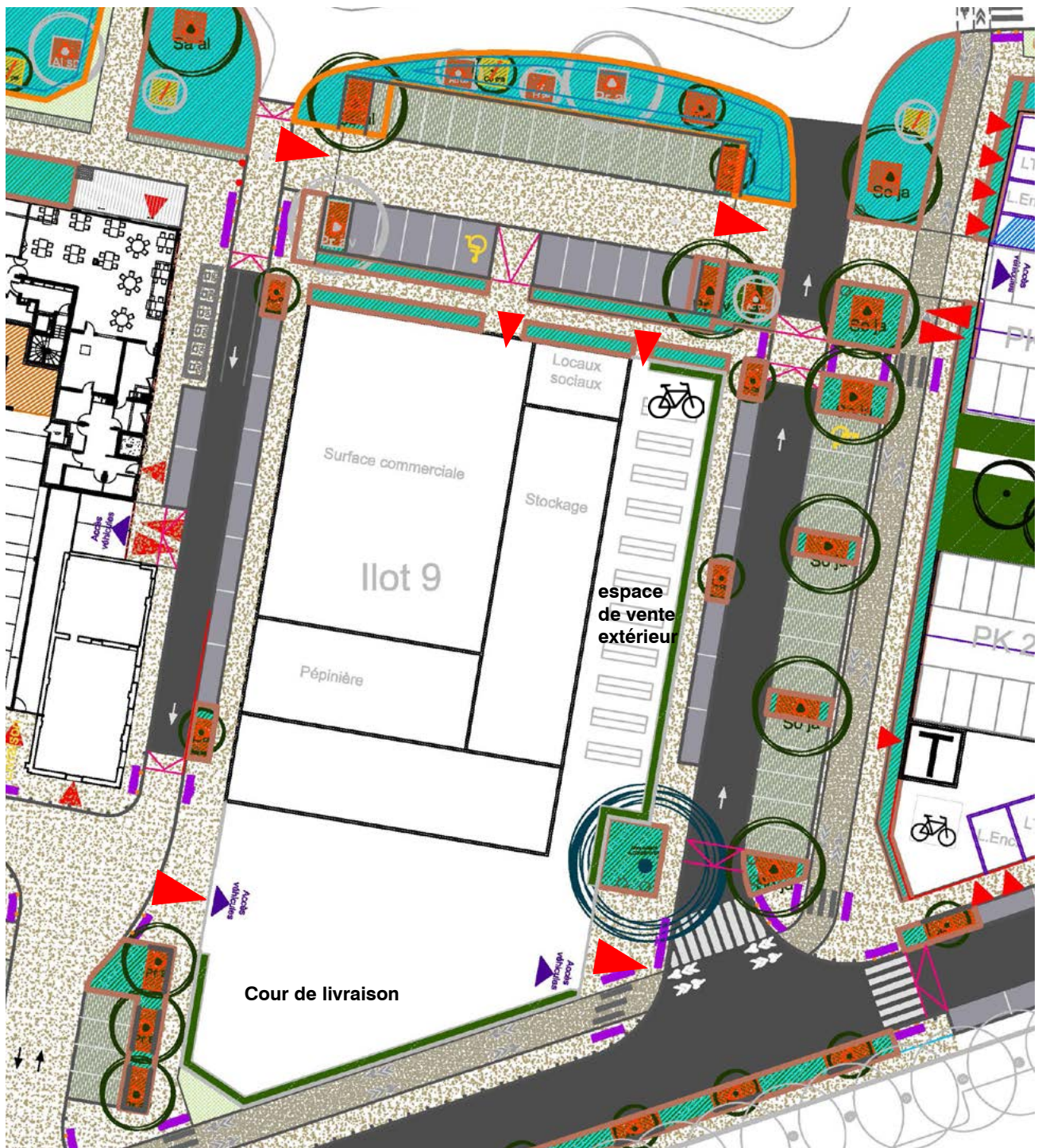
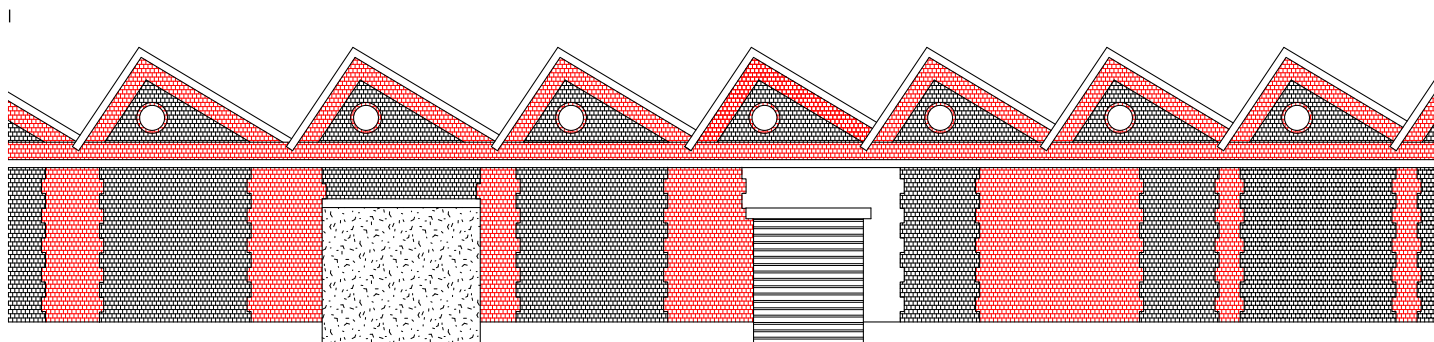
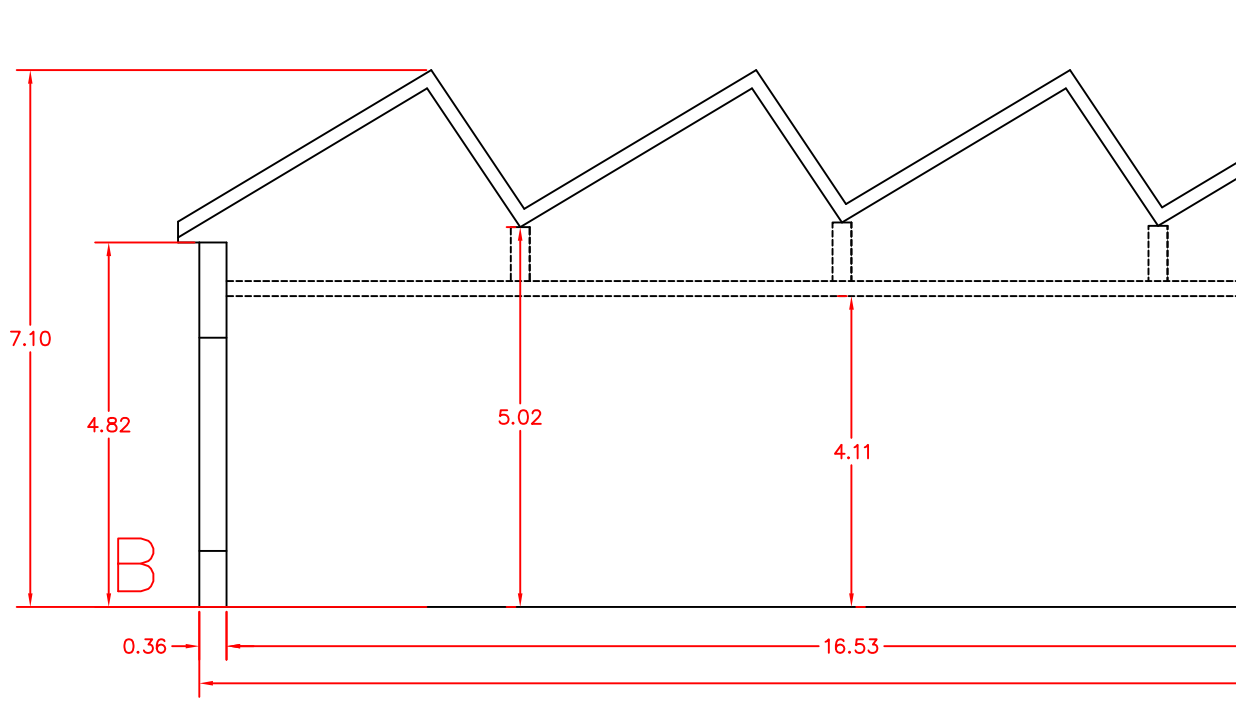


Figure 3: Plan de principe de fonctionnement du rez-de-chaussée

## HAUTEUR DU BÂTI

Le hauteur du bâti correspond à la hauteur du bâtiment existant conservé.

Aucune surélévation bâtie n'est autorisée.



## FAÇADES

L'ensemble du bâtiment SHED devra être conservé.  
 L'extension récente réalisée coté nord sera supprimée.  
 Les modifications des façades devront s'intégrer harmonieusement et respecter le rythme des travées du bâtiment. Les ouvertures de la façade sud seront conservées dans leur proportions actuelles.  
 Les modénatures seront conservées, restaurées ou reconstituées pour les parties manquantes.  
 Les nouvelles ouvertures devront adopter une proposition verticale. Les menuiseries seront rythmées par des montants verticaux. L'usage du PVC est proscrit.



Shed existant - M. Jean-Marie Mandon architecte (2017), façades ouest et sud avec modénature à conserver

extension à démolir

rideau extérieur à supprimer



extension à démolir

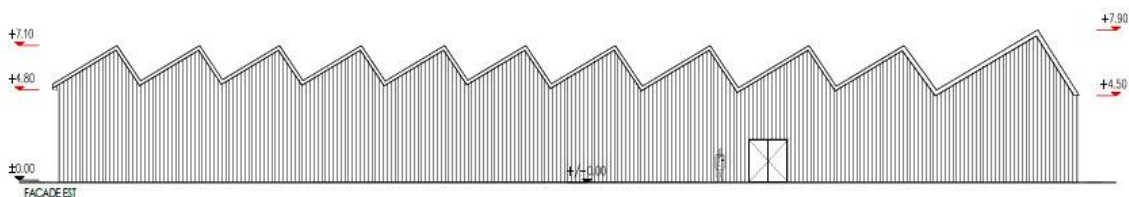
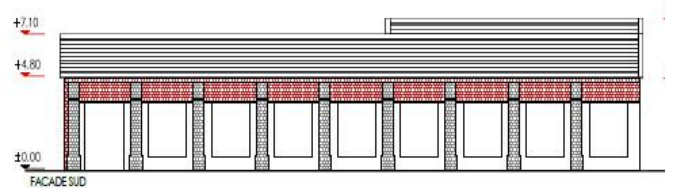


Figure 4: Élévations du bâtiment existant - extrait de l'étude architecturale de M. Jean-Marie Mandon architecte (2017)

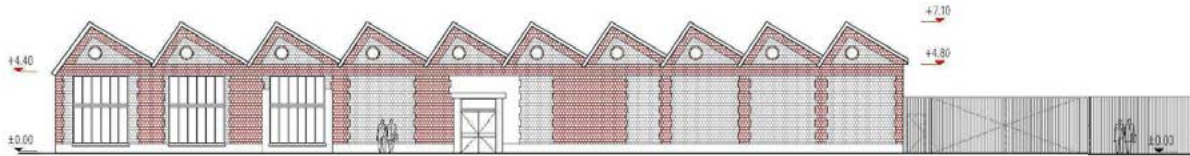




Vue du SHED conservé dans l'environnement urbain projeté de la ZAC, depuis l'axe de la rue de Lorraine.

possibilité de création d'ouvertures verticales

clôture à claire-voie



FACADE OUEST

possibilité de création d'ouvertures verticales

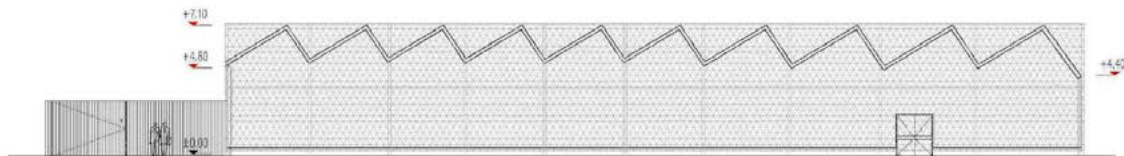
clôture à claire-voie



FACADE NORD



FACADE SUD



FACADE EST

Figure 5: Élévations projetées - extrait de l'étude architecturale de M. Jean-Marie Mandon architecte (2017)

## TRAITEMENT DES LIMITES - CLÔTURES

### Parcelle Shed

En application de l'article 1 du PPRI d'Elbeuf, Art. 1, sont interdites les clôtures pleines faisant obstacle à l'écoulement des eaux.

Les espaces extérieurs seront fermés par une clôture à claire-voie en bois toute hauteur et sans muret, doublée d'une haie paysagère.

Les parties ouvrantes de la clôture à claire-voie devront présenter le même aspect que les parties fixes. La hauteur de clôture est fixée à 250 cm. Les lames en bois seront de section rectangulaires d'un rapport supérieur à 1/2 et placées pour le grand coté perpendiculairement à la limite.

La haie sera plantée dans une bande de 1m de large à l'intérieur. Le choix des essences sera conforme avec la palette végétale définie dans le CPAUP.

### Parking

Le parking fera partie intégrante de l'aménagement paysager des bords de Seine. A ce titre, il devra rester ouvert sans clôture périphérique. Le traitement de la limite publique -privée sera marquée discrètement au sol.

Elle pourra être matérialisée par une bordure arasée (type P2) ou autre dispositif, sous réserve de l'avis favorable de l'architecte conseil de la ZAC.



Exemple de clôtures bois à claire-voie



Figure 6,7,8: Vue du dispositif de traitement de la limite : clôture bois à claire voie et de la haie paysagère à l'intérieur

## DESSERTE POMPIERS

Le lot 9 est bordé par trois voies échelle (ouest, sud, est)

## DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES PRÉ-VENTIVES FACE AU RISQUE D'INONDATION

Il est rappelé que sont prescrites les mesures de réglementation suivantes ( Dispositions constructives PPRI Elbeuf) :  
Les appareils électriques, électroniques, micro-mécaniques et de chauffage seront placés 0 m 50 au-dessus du niveau de la crue de référence.