

# Babel+Prado

ARCHITECTES + URBANISTES

le 28 / mars / 2018

BP/CHAN/2/NT/019/A

Maîtrise d'ouvrage :

Groupement d'intérêt Public

Marseille Rénovation Urbaine

Immeuble CMCI

2 rue Henri Barbusse

13001 Marseille

Tél : 04.91.14.56.70

Fax : 04.914.12.94.41

---

## Marseille /PRU Picon Busserine St Barthélémy III / MRU

FICHE DE LOT 04

Rond-point Sainte-Marthe – Quartier Picon

---

Maîtrise d'œuvre :

Mandataire

Babel + Prado

---

M. Seban - JL. Perez - B. Mauplot  
architectes, urbanistes

Paris

---

3, rue de Nancy  
75 010 Paris  
Tél : 01 42 78 80 20  
Fax : 01 42 78 25 78

Marseille

---

24, avenue du Prado  
13 006 Marseille  
Tél : 04 91 57 09 10  
Fax : 01 91 53 34 87



# Sommaire

---

<b>1. INTRODUCTION</b>	05		
<hr/>			
<b>2. PROJET URBAIN</b>	06	<b>2.1.</b>	<b>SITUATION</b>
	07	<b>2.2.</b>	<b>CONTEXTE</b>
	08	<b>2.3.</b>	<b>PLAN GUIDE HORIZON 2030</b>
<hr/>			
<b>3. PRESCRIPTIONS</b>	09	<b>3.1.</b>	<b>OBJECTIF DE LA FICHE DE LOT</b>
	10	<b>3.2.</b>	<b>PLAN CADASTRAL ACTUEL</b>
	11	<b>3.3.</b>	<b>DÉLIMITATION DE LA PARCELLE</b>
	12	<b>3.4.</b>	<b>PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES</b>
	15	<b>3.5.</b>	<b>PRESCRIPTIONS PPRI</b>
	16	<b>3.6.</b>	<b>PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES</b>
	17	<b>3.7.</b>	<b>PRINCIPES D'IMPLANTATIONS</b>
	18	<b>3.8.</b>	<b>PRINCIPES VRD</b>
<hr/>			
<b>4. CAPACITÉ</b>	19	<b>4.1.</b>	<b>INSERTION URBAINE</b>
	22	<b>4.2.</b>	<b>HYPOTHÈSE PROGRAMMATIQUE</b>



.....  
**1.**  
**INTRODUCTION**  
.....



La nouvelle parcelle, objet de la présente fiche de lot, est issue de parcelles référencées 76-152-153, et partiellement 136, situées dans le secteur St Barthelemy, quartier Picon, dans le 14ème arrondissement de Marseille.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain actuellement en cours de réalisation sur l'ensemble du secteur Saint Barthelemy (quartiers Picon-Busserine- Les Flamants), et dans le contexte particulier de la réalisation de la couverture de l'avenue Salvador Allende (partie du projet dit «L2»), la définition de la parcelle et de ses contraintes urbaines sont étroitement liées

- aux orientations issues du Plan Guide du PRU défini par Babel+Prado (document de référence d'Avril 2011, Horizon 2020)
- aux contraintes techniques liées à la réalisation de la L2

## 2. PROJET URBAIN

Le quartier St Barthélémy-Picon-Busserine se situe au nord de la ville de Marseille, entre le chemin de Saint-Marthe à l'Ouest, la rue de la Busserine au Sud, l'avenue Raimu à l'Est.

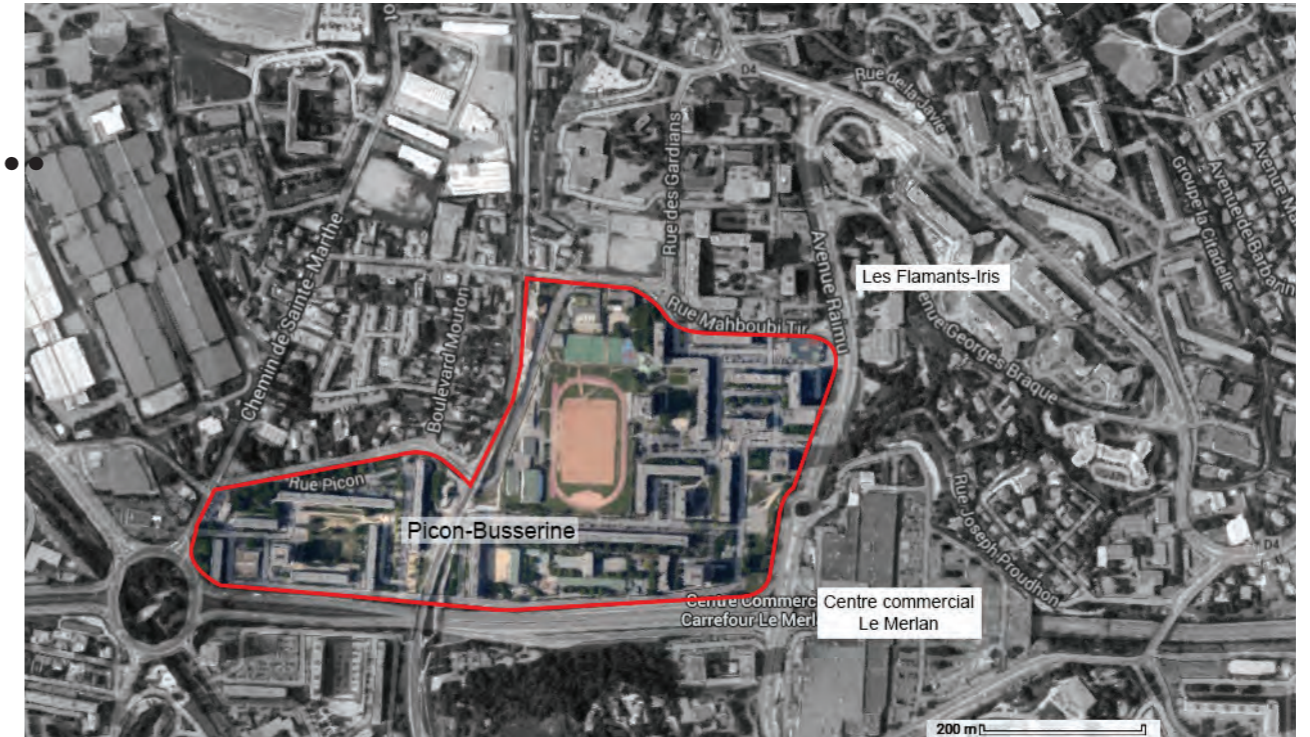
Voisin du centre commercial du Merlan, le quartier St-Barthélémy-Picon-Busserine, est un héritage de l'urbanisme des années 60-70 dans les quartiers nord de Marseille. C'est un territoire sensible et fortement enclavé.

Circonscrit par la topographie et les voiries qui l'entourent, véritables barrières urbaines qui accentuent la coupure entre le quartier et sa périphérie, il est pris entre des types de développement urbain hétérogènes, des histoires de populations contrastées, et des pratiques de la ville qui s'ignorent.

### 2.1 SITUATION



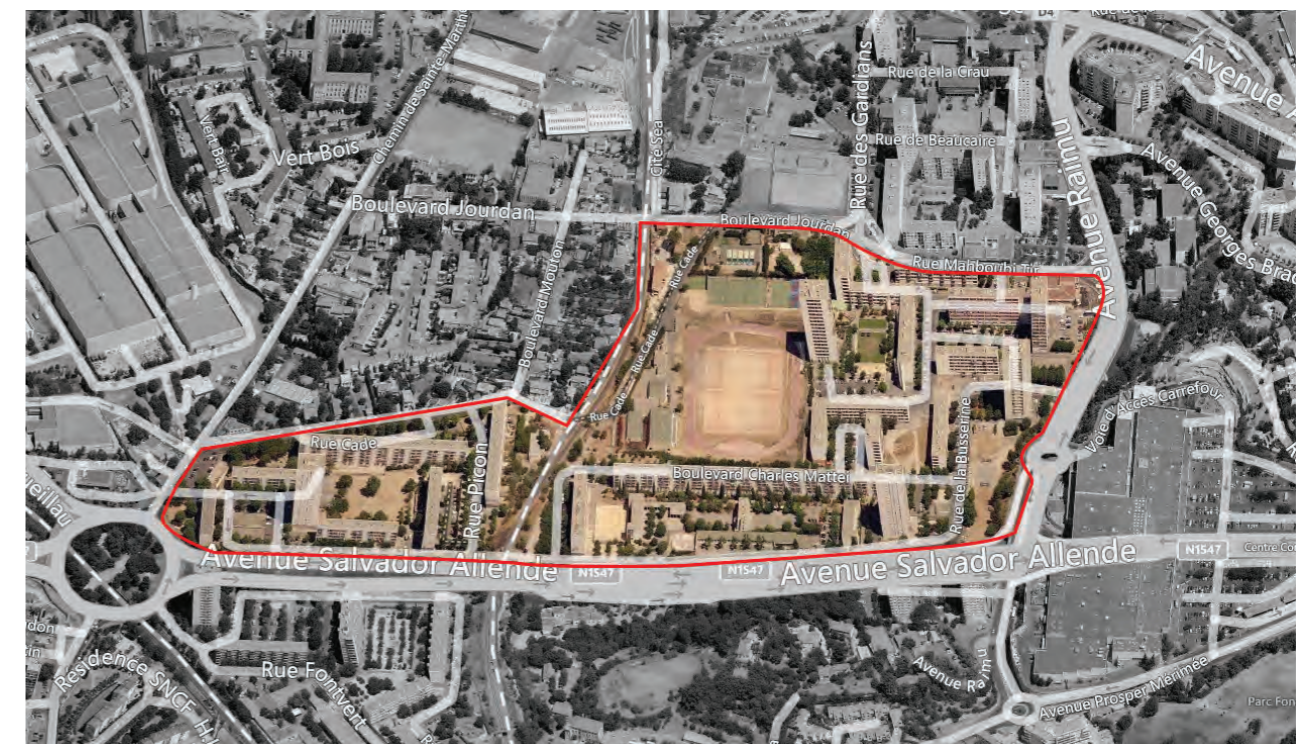
Plan de situation à l'échelle de la ville de Marseille



Plan de situation à l'échelle du quartier - Picon - Busserine - Les Flamants - Iris



Localisation des quartiers Picon-Busserine



Vue aérienne des quartiers Picon-Busserine, état existant

## 2. PROJET URBAIN

### 2.2 CONTEXTE

#### L'EX ZUP N°1

Le projet de renouvellement urbain Picon-Busserine-St Barthélémy-Les Flamands se situe dans le secteur St Barthélémy, Malpassé, Sainte Marthe lequel correspond à l'ex ZUP n°1. Cet espace se déploie sur près de 35 hectares au Nord de la ville de Marseille.

Ces quartiers, construits en suite des crises du logement d'après guerre, concentre aujourd'hui un très grand nombre de logements sociaux : près de 6 000 sur l'ensemble de l'ex Zup, dont 1 000 aux Flamants-Iris et plus de 1 400 sur Picon Busserine.

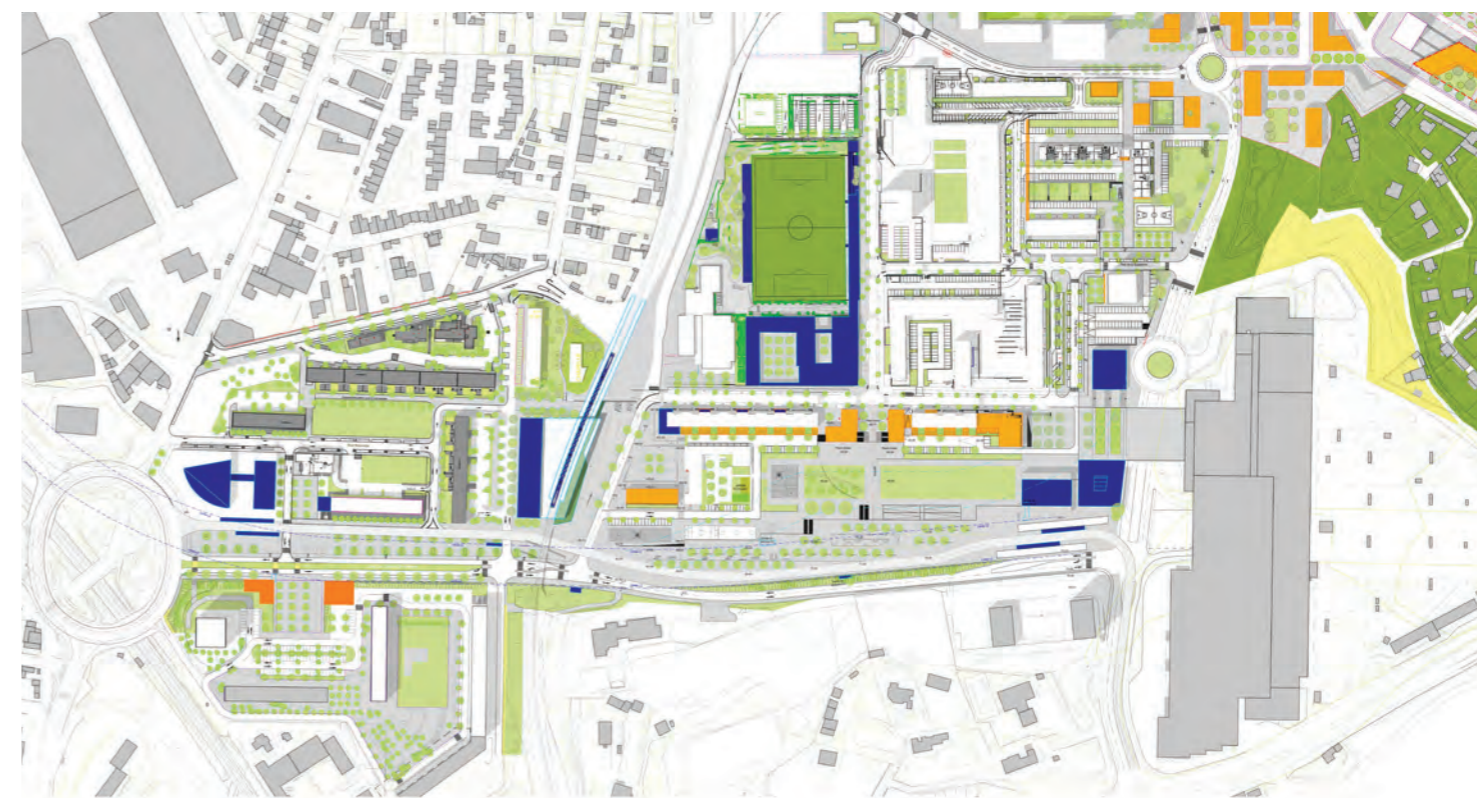
Les transformations apportées au quartier dans les années 70 ont accentué son enclavement lié à la topographie, aux ilots villageois voisins et aux manques de desserte.



#### LE PLAN GUIDE / BABEL+PRADO

La mission de programmation et de maîtrise d'œuvre urbaine conduite par Babel+Prado, s'inscrit dans ce processus de renouvellement urbain.

La première analyse, a permis d'identifier les raisons de l'isolement du quartier et les qualités du site, afin d'orienter le projet urbain. La deuxième analyse, a établi une synthèse des propositions et réflexions conduites, et propose un phasage opérationnel des scénarii envisagés.



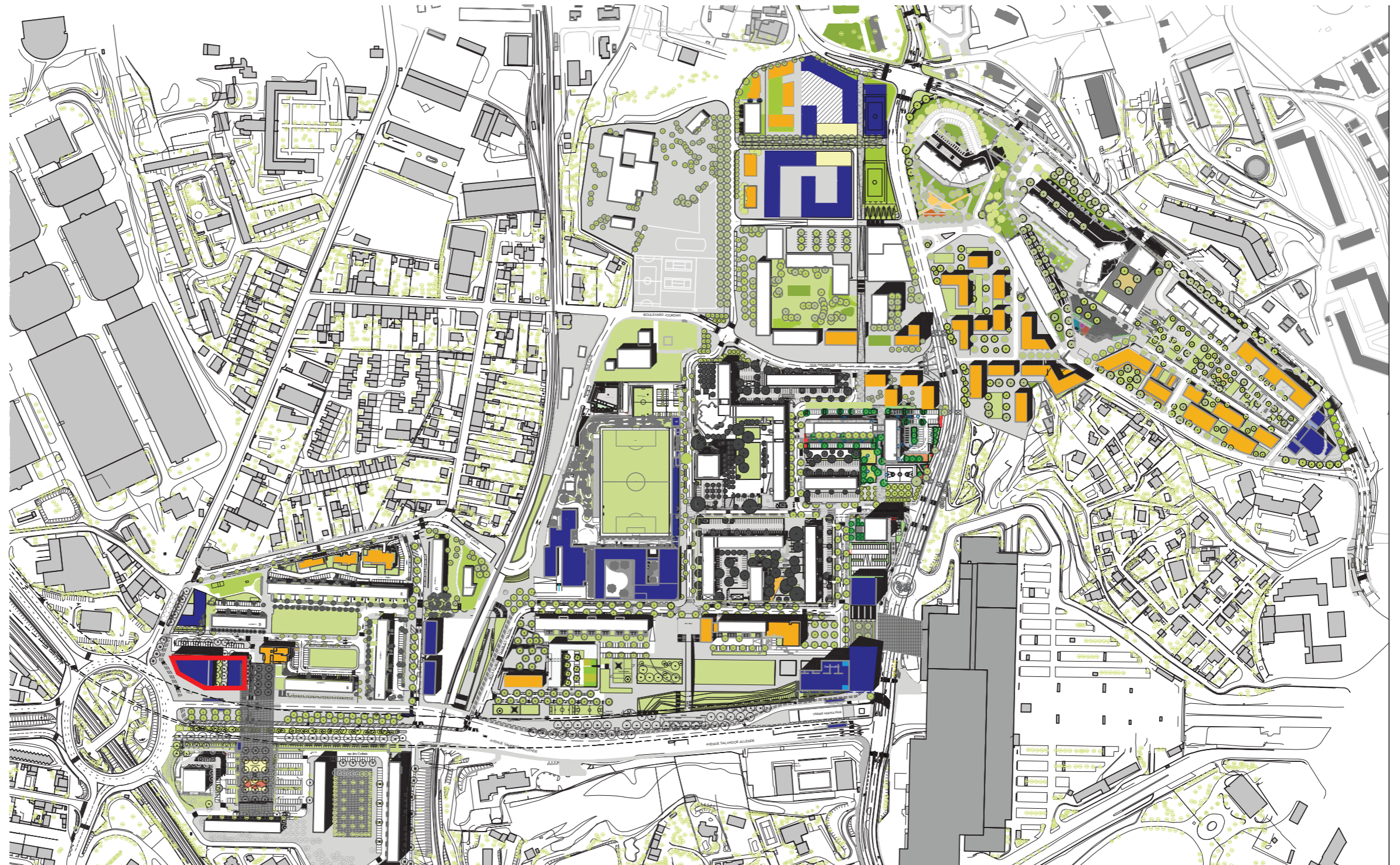
2.  
PROJET URBAIN

2.3 PLAN GUIDE HORIZON 2030

Légende



Parcelle



Plan guide à l'horizon 2030



### 3. PRESCRIPTIONS

#### 3.1 OBJECTIFS DE LA FICHE DE LOT

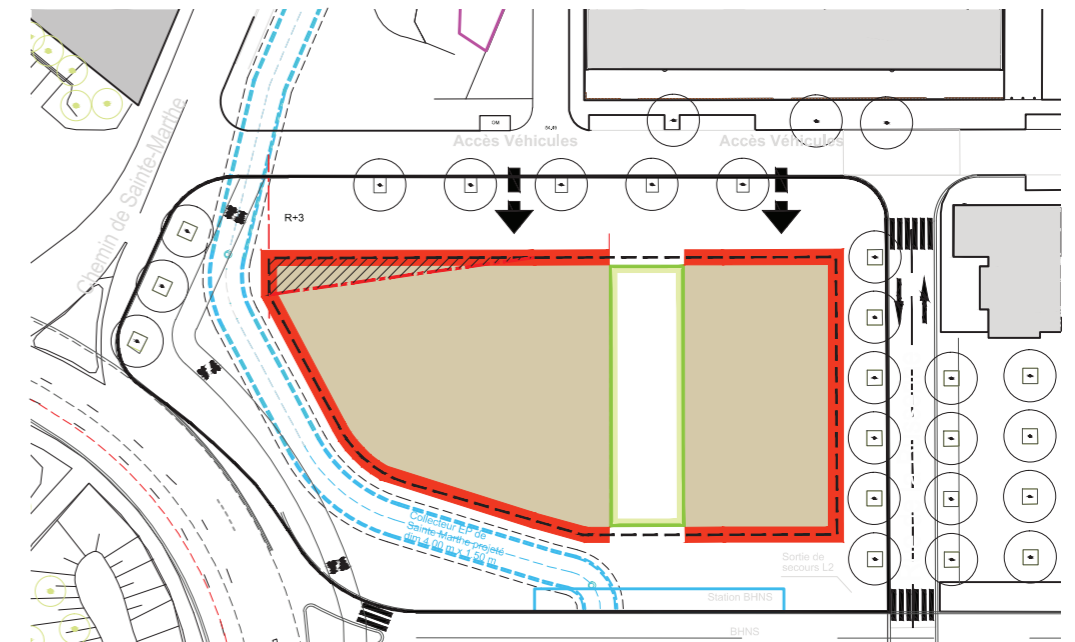
La présente fiche de lot propose une délimitation de la nouvelle parcelle et établit les prescriptions architecturales et techniques la concernant, en appuyant sur la réglementation du PLU et le phasage opérationnel de l'ensemble du Picon-Busserine.

Au travers des solutions proposées, en termes de réaffectation des espaces, de rétablissement de continuité des flux de circulation, d'insertion du bâti, les prescriptions de la parcelle mettent en œuvre à son échelle l'objectif principal de l'ensemble du projet : le rattacher aux espaces urbains existant et favoriser les liens interquartiers.

Elles s'attachent à :

- rétablir le caractère urbain de «l'entrée du quartier»
- trouver des continuités permettant de rompre l'isolement géographique du quartier
- préserver ou retrouver des caractéristiques d'intimité urbaine
- renforcer le caractère commercial de l'entrée de quartier

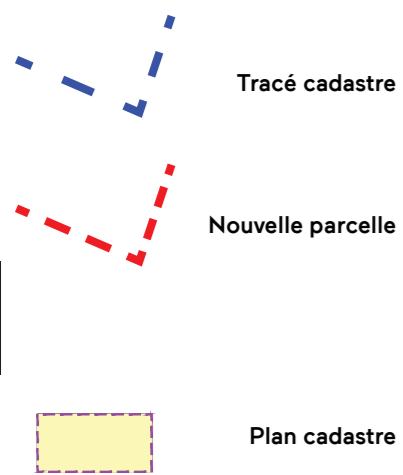
En croisant les caractéristiques de l'entrée de quartier, les limites public/privé et d'intimité (toutes notions conduisant à apprécier la complexité de l'espace urbain au sens large), et les réseaux, les prescriptions ont pour objectif de constituer la trame d'une réponse architecturale guidée mais néanmoins ouverte.



Présentation du lot

### 3. PRESCRIPTIONS

La future parcelle XX est située en bordure de l'actuel rond-point Sainte Marthe. Elle sera longée au sud par le tracé du BHNS, et à l'Ouest et au Nord, par la rue de la Busserine transformée.

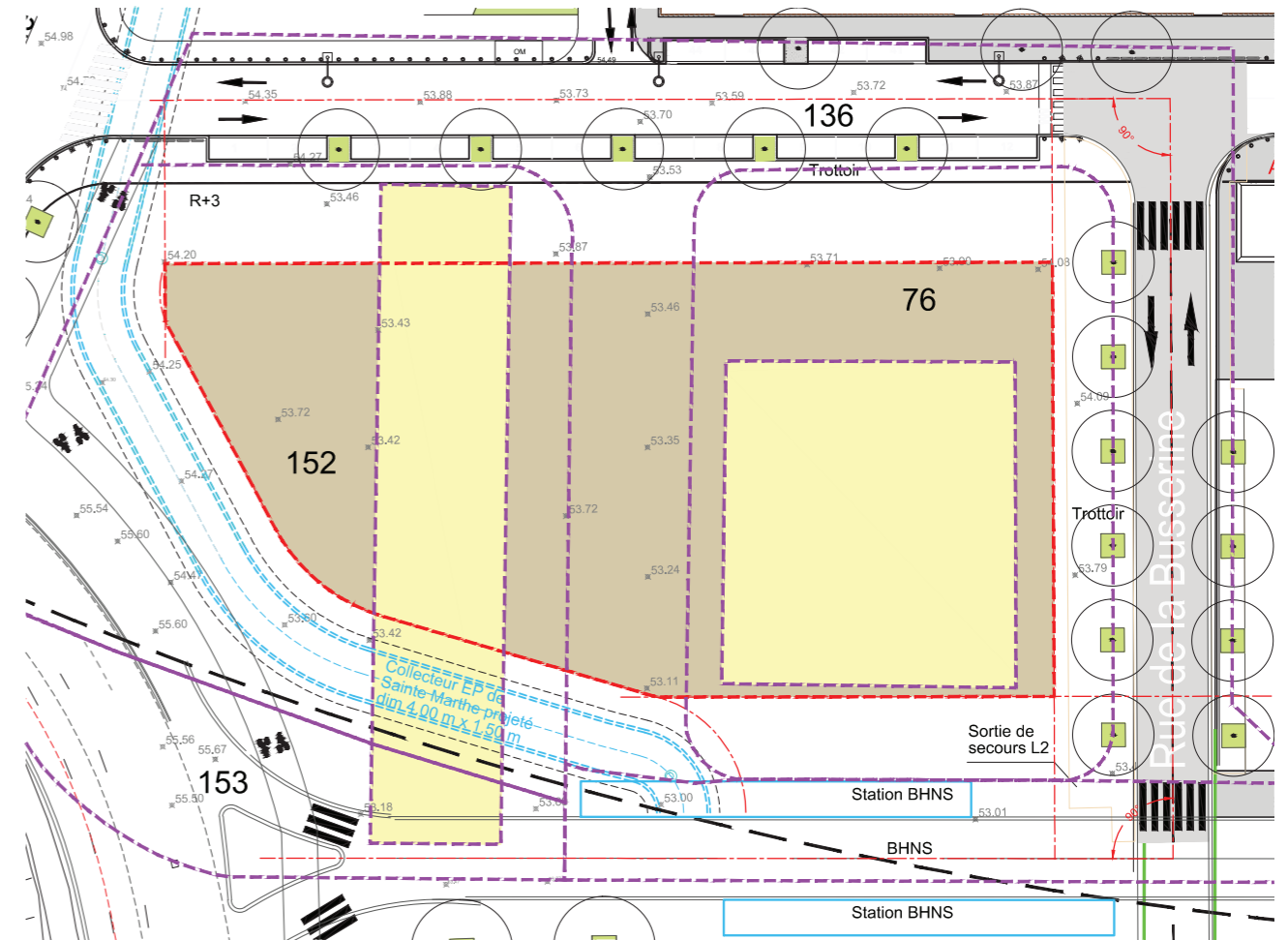


10

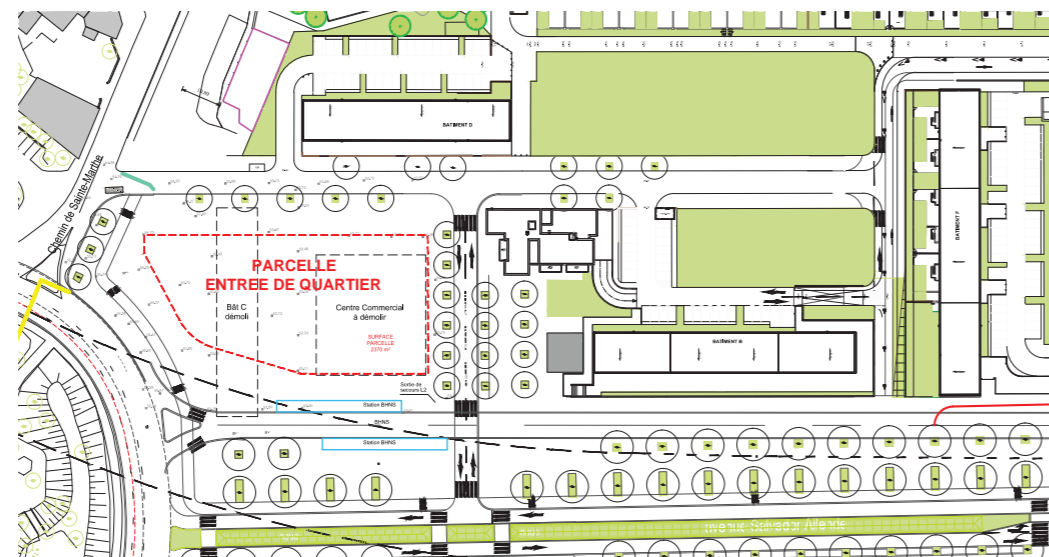
### 3.2 PLAN CADASTRAL ACTUEL



Le quartier Picon : Parcelles cadastrales n°894 H 76, n°894 H 136 et n°894 H 152



Superposition de l'extrait cadastral avec la future parcelle entrée Picon



La parcelle dans son environnement



Le Terrain : Etat Décembre 2014

### 3. PRESCRIPTIONS

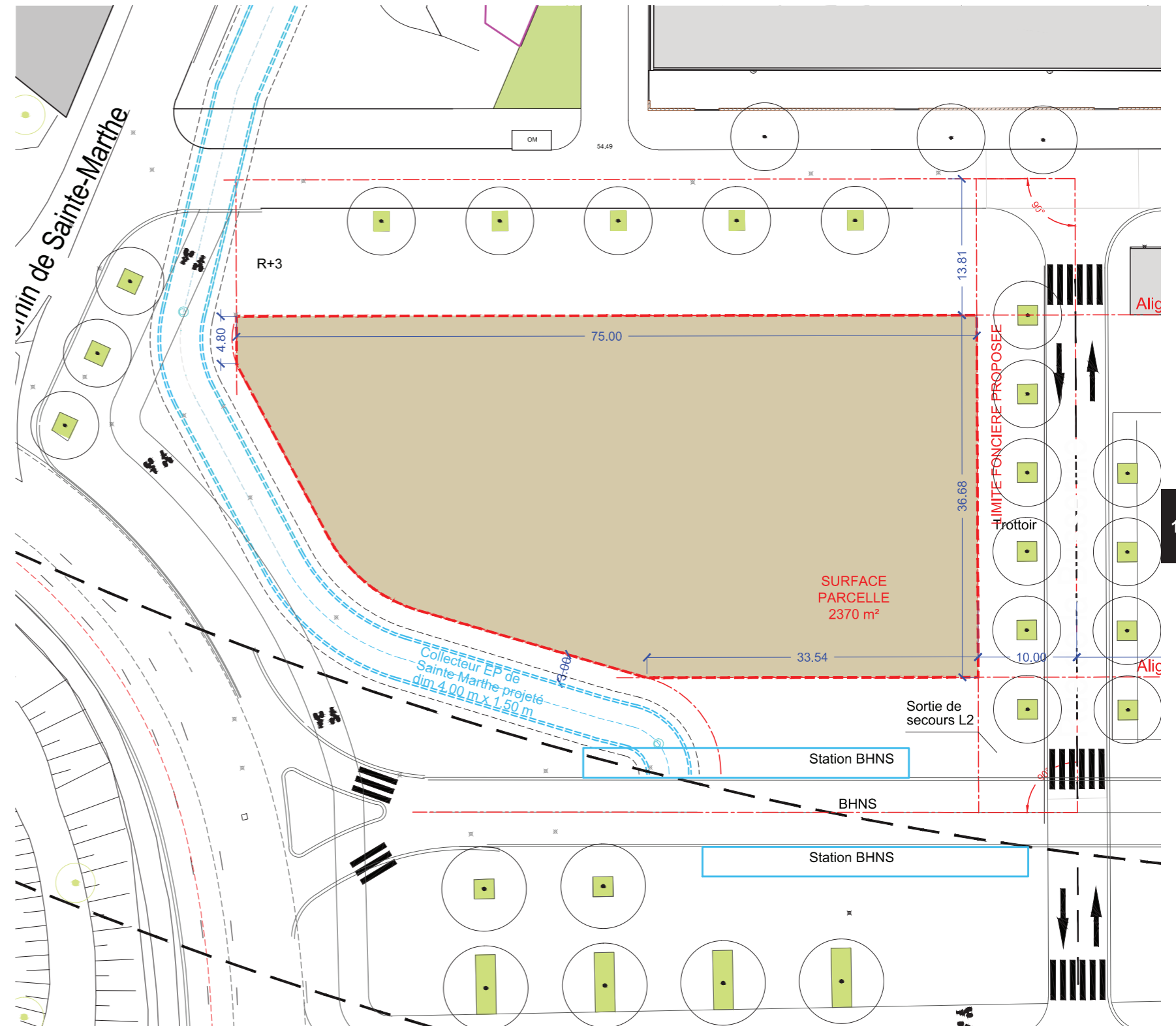
#### 3.3 DÉLIMITATION DE LA PARCELLE - 1/500

##### EMPRISE DE LA PARCELLE DANS L'ENVIRONNEMENT EXISTANT

La parcelle est délimitée

- A l'Est, par la voie de raccordement nouvelle, dont l'axe est à 33,54 m du pignon du bâtiment B de Logirem. La limite de parcelle est parallèle à cette voie, et située à 10 m de son axe
- Au Sud par l'alignement de fait donné par la façade du bâtiment B appartement à Logirem, le long de l'actuel boulevard Salvador Allende, sur une longueur de 33,54 m à compter de l'angle Sud est de la parcelle
- Au Nord, par la rue de la Busserine, la limite de parcelle étant parallèle à l'axe de la voie, à 13,81 m de cet axe, sur une longueur de 75 m à compter de l'angle Nord-Est de la parcelle.
- A l'Ouest, par la perpendiculaire à la limite nord, sur une distance de 4,80 m, puis par une courbe parallèle au tracé du cadre hydraulique (collecteur EP de Saint Marthe projeté), à 3m de la limite extérieure du cadre, côté Picon.

La surface de la parcelle projetée est de 2370m<sup>2</sup>.



### 3. PRESCRIPTIONS

#### Legende

- Zones, secteurs et lotissements dont les règles sont maintenues  
Les emplacements réservés pour  
Equipement public (superstructure)  
Numéro d'identification renvoyant à la liste des emplacements et servitudes  
Voie à créer ou à élargir (infrastructure)  
Numéro d'identification renvoyant à la liste des emplacements et servitudes
- Le Patrimoine - Les éléments à protéger  
Espace vert d'accompagnement
- Les prescriptions liées aux risques Inondation  
Ruisseau ou fond de vallon

### 3.4 PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

#### RÈGLES PLU APPLICABLES

#### ZONE UTR : RÉNOVATION URBAINE

#### Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.2. Les constructions à édifier sont implantées soit à la limite des voies et emprises publiques futures ou du recul, ... ou à défaut, à la limite des voies et emprises publiques existantes ; soit à une distance d'au moins 8 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile.

6.2.1. Toutefois cette distance peut être réduite pour les voies de desserte riveraine, ... sans toutefois que la distance à l'axe de la voie soit inférieure à 4 m.

6.2.3. Les dispositions prévues à l'article 6.2 ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ainsi qu'aux constructions techniques.

#### Article 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance mesurée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la propriété est au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (DA), sans être inférieure à 3 m, soit  $d \geq DA/2$  et  $d \geq 3$  m

7.2. Cette distance ne s'impose pas aux constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ainsi qu'aux constructions techniques.

#### Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance mesurée horizontalement entre deux constructions dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, est au moins égale à la plus grande hauteur desdites constructions diminuée de moitié, sans être inférieure à 6 m, soit  $d \geq \text{hauteur}/2$  et  $d \geq 6$  m

De plus cette distance peut être réduite jusqu'à 3 m, lorsque l'une au moins des façades en vis-à-vis est un mur aveugle. Si la façade concernée n'est qu'en partie aveugle, cette distance de 3 m minimum s'applique sur cette partie aveugle, au-delà, la distance applicable est celle prescrite précédemment.

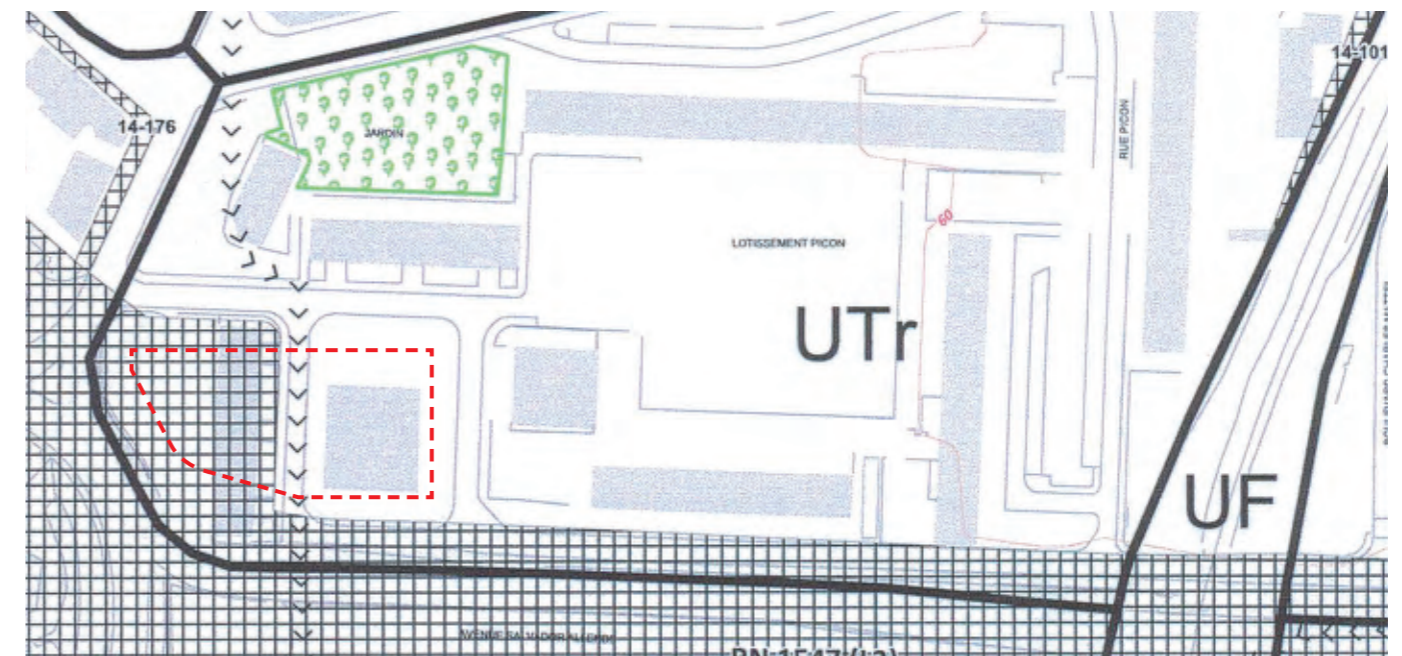
#### → APPLICATION À LA PARCELLE ENTRÉE PICON

Avant la division foncière, la parcelle se situe en partie à l'intérieur des parcelles cadastrales n°894 H 76, n°894 H 136 et n°894 H 152.

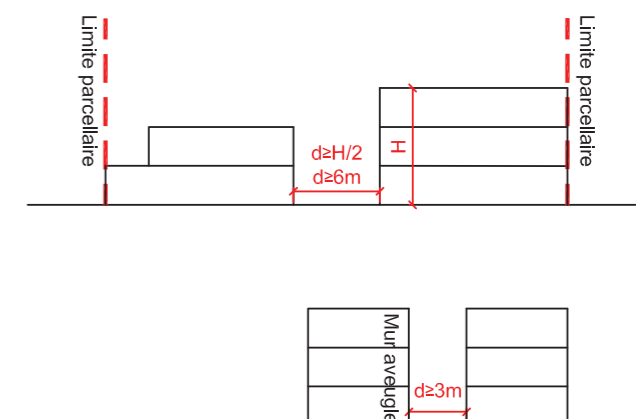
L'implantation des constructions devra répondre aux règles suivantes:

- Limite sud: **Article 6**, implantation des constructions sur voie publique;
- Limites nord, est et ouest: **Article 8**, implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La parcelle n'est pas concernée par l'Article 7.



Extrait de la planche A du Plan Local d'Urbanisme de Marseille



### 3. PRESCRIPTIONS

#### 3.4 PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

**Article 9 : L'emprise au sol des constructions est non réglementé**

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

**10.1.** La différence d'altitude entre tout point d'une construction et le point le plus proche de l'alignement ou de la marge de recul opposé, existant ou projeté, ... est au plus égale au double de la distance mesurée horizontalement entre ces deux points.

**10.2.** De plus, la hauteur des constructions\*, ... est limitée à 25 m

**10.3.1.** Toutefois, le faîtage de la couverture, lorsqu'elle est réalisée en pente, peut excéder les hauteurs précédemment visées de 3 m au plus.

**10.3.2.** en cas de toiture terrasse, hormis les éléments de sécurité, les installations techniques peuvent excéder de 2,5 m au plus les hauteurs prescrites à l'article 10.2; les installations s'inscrivent alors dans un angle de 30° avec l'horizontale à partir du haut de l'acrotère.

**10.3.3.** en cas de toiture végétalisée, les constructions pourront excéder de 0,5 m au plus les hauteurs prescrites à l'article 10.2.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**11.2.2.** Hors les toitures terrasses, la couverture des constructions nouvelles est réalisée selon une pente maximum de 40%.

**Article 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**12.2.** Place de stationnement pour voitures, pour les constructions nouvelles :

**12.2.1.** Habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement.

**12.2.2.** Commerce : Hors la zone de bonne desserte : aucune place de stationnement pour les constructions ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> ; à partir de ce seuil, 1 place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher, pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 1 500 m<sup>2</sup>.

**12.2.4.** Bureaux : il est exigé hors de la zone de bonne desserte, 1 place de stationnement par tranche entamée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.4.** Place de stationnement pour 2 roues motorisées : 1 place de stationnement pour 2 roues motorisées par tranche de 6 places de stationnement « voitures » réalisées. Ces places devront être réalisées dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.

**12.5.** Places de stationnement pour vélos

**12.5.1.** Habitat : 1 m<sup>2</sup> par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher

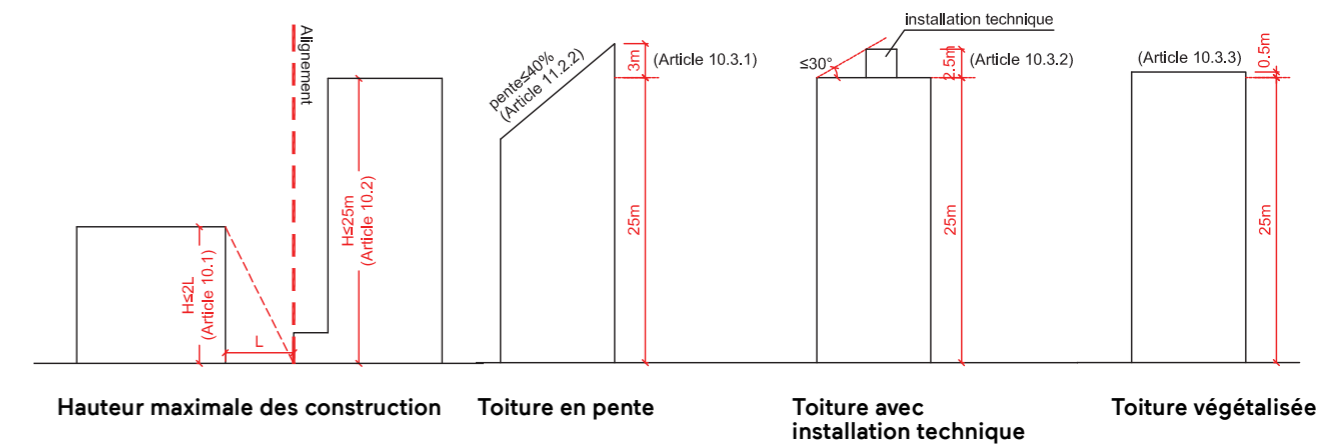
**12.5.2.** Bureaux : 1m<sup>2</sup> par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.5.3.** Commerce: 1 m<sup>2</sup> par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.5.4.** Les emplacements prévus pour le stationnement des vélos ne sont pas nécessairement réalisés dans le même volume que celui affecté au stationnement des voitures.

#### → APPLICATION À LA PARCELLE

L'emprise au sol des constructions est non réglementé



→ A titre d'exemple, pour un programme provisoire de 4000 m<sup>2</sup> de bureaux, 3500m<sup>2</sup> de logements et 1500 m<sup>2</sup> de commerces, le besoin en stationnements s'établit comme suit:

- 100 places de stationnement pour les bureaux ;
- 70 places de stationnement pour les logements ;
- 32 places de stationnement pour les commerce ;

Soit **202 places de stationnement** au total.

→

- **34 places de stationnement pour 2 roues motorisées ;**
- 67m<sup>2</sup> de stationnement de vélos pour les bureaux ;
- 100 m<sup>2</sup> de stationnement de vélos pour les logements ;
- 6 m<sup>2</sup> de stationnement de vélos pour les commerces ;

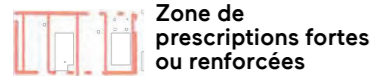
Soit **173 m<sup>2</sup> de stationnement de vélos au total.**

### 3. PRESCRIPTIONS

#### 3.4 PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

Légende :

Inondation :



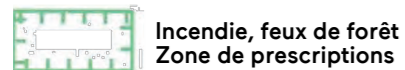
Zone de prescriptions fortes ou renforcées



Zone de prescriptions



Voies inondables



Incendie, feux de forêt  
Zone de prescriptions

##### Article 13 : Espaces libres

**13.1.** Les arbres existants sont maintenus ou, en cas d'impossibilité, obligatoirement remplacés par des sujets en quantité et qualité équivalentes (essence et développement à termes).

**13.2.** En outre, 30% au moins de la surface du terrain d'assiette de l'opération, déduction faite des cessions gratuites, sont affectés à des espaces végétalisés dont les 2/3 sont traités en pleine terre pour notamment y planter des arbres de haute tige, à raison d'une unité par tranche entamés de 300 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre.

**13.2.2.** Les arbres maintenus conformément aux dispositions de l'article ci-dessus sont pris en compte dans ce dénombrement, selon l'ensemble des normes ci-dessus indiquées.

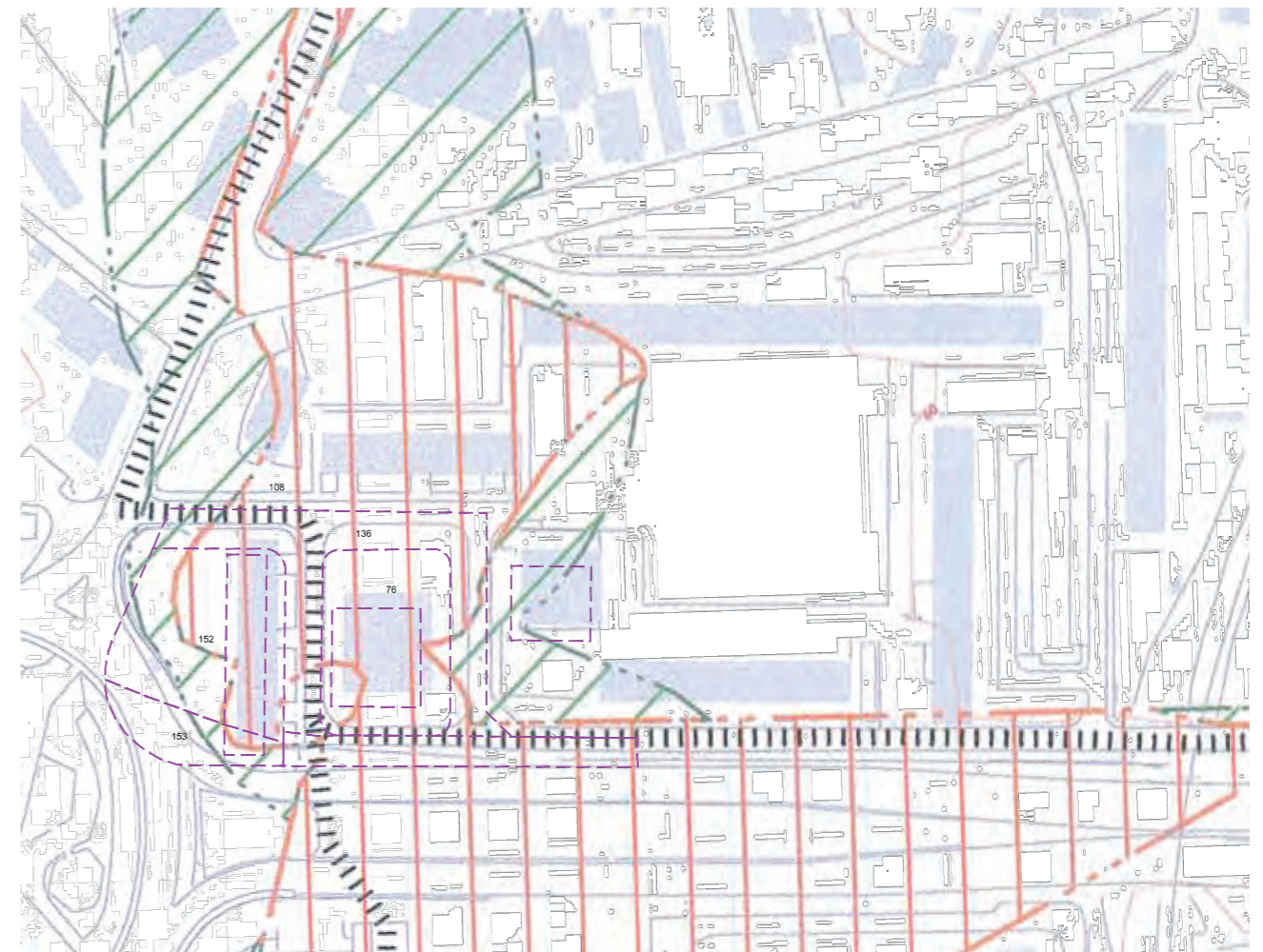
**13.2.3.** La surface des toitures terrasses végétalisées, est prise en compte au titre du pourcentage d'espaces végétalisés prescrit à l'article 13.2, hormis en ce qui concerne les obligations en matière de pleine terre.



##### APPLICATION À LA PARCELLE

Avant division foncière, le calcul de l'espace végétalisé et l'espace en pleine terre est effectué sur l'ensemble des parcelles cadastrales n°894 H 76, n°894 H 136 et n°894 H 152, d'un point de vue réglementaire.

Toutefois, la parcelle respectera les dispositions de l'Article 13 - Espaces libres avec au minimum 30% d'espaces végétalisés, dont 2/3 en pleine terre.



Extrait de la planche B du Plan Local d'Urbanisme de Marseille : les prescriptions liées aux risques

### 3. PRESCRIPTIONS

Au regard du plan de prévention des risques d'inondation, la parcelle est soumise en partie à un aléas faible à fort. Les prescriptions retenues pour la constructibilité seront établies sur l'aléas le plus directif.

### 3.5 PRESCRIPTIONS PPRI

#### PPRI SUR LA COMMUNE DE MARSEILLE

**Article 1.b:** Sont interdits: La création d'Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie.

**Article 2.a:** Il est rappelé que le calage du 1er plancher aménagé des constructions autorisées au-dessus de la cote PHE est la mesure la plus adaptée pour diminuer la vulnérabilité des biens et des personnes. Dans cette zone du centre urbain, les premiers planchers aménagés de certaines constructions neuves (création ou extension) peuvent toutefois être situés sous la cote PHE (sauf indications contraires inscrites dans les alinéas du règlement qui correspondent notamment à la création d'hébergement).

**Article 2.b:** La création de bâtiments (à l'exception des ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégories, des établissements sensibles et des établissements stratégiques) sous réserve :

- que le premier plancher aménagé soit construit à la cote PHE + 20 cm, ou à défaut à au moins 0,50 m au-dessus du terrain naturel, et dans ce cas, que les niveaux situés sous la cote PHE + 20 cm :
  - ne soient pas destinés à des locaux d'hébergement,
  - disposent d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la PHE +20 cm.
- dans les zones d'aléa fort (pour les bâtiments dont l'emprise au sol est supérieure à 400 m<sup>2</sup>), de la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité s'attachant notamment à :
  - démontrer que le projet assure une transparence hydraulique optimale et qu'il limite autant que possible les obstacles à l'écoulement des eaux,
  - démontrer l'absence d'impact hydraulique sur les constructions avoisinantes,
  - définir les conditions de mise en sécurité des occupants.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation.

- Article 2.r:** la création d'aires de stationnement collectives souterraines peut-être autorisée sous réserve :
- que les accès et émergences soient implantés au minimum à la cote PHE + 50 cm et, en cas d'implantation en zone d'aléa fort, qu'un diagnostic de vulnérabilité atteste de la non dangerosité de l'aménagement (notamment d'un point de vue hydraulique, afin de ne pas situer les accès au droit des axes principaux d'écoulement),
  - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient

mis en œuvre,

- que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise permettant d'organiser l'évacuation ou la fermeture d'urgence en cas d'alerte.

Les ERP (commerces) situés au rez-de\*chaussée sont indépendant les uns des autres du fait de la présence pour chacun d'une devanture indépendante. Le plus grand ERP contenu dans la faisabilité est un local d'activité occupant 600m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée. Tous les ERP sont donc de 4ème et 5ème catégories.

Les exigences réglementaires portant sur les dispositions techniques et architecturales sont intégrés à la faisabilité (cf.4). Une attention particulière est portée sur les altimétries des différents accès aux espaces intérieurs en rez-de-chaussée et sous-sol. La cote PHE à considérée sur l'ensemble est de +54,6m NGF.



Extrait de la carte des cotes des plus hautes eaux connues (PHE)

### 3. PRESCRIPTIONS

Outre les règles précitées aux paragraphes ci-avant, un certain nombre de prescriptions seront prises en compte pour l'établissement des projets de construction.

Il est ici précisé que la fiche de lot vise à exprimer des intentions de volumétrie urbaine, et non à arrêter de façon définitive une forme figée

#### 3.6 INTENTIONS SPÉCIFIQUES

##### ALIGNEMENTS SUR VOIES PUBLIQUES

Un alignement marqué est souhaité autour de la parcelle, notamment aux angles Nord et sud, et sur la façade ouverte sur le rond-point de Sainte-Marthe. Au Nord et au Sud, une séquence sera ménagée, où la continuité bâtie pourra être interrompue pour créer la perméabilité décrite à l'article 2.2.2 «Perméabilité» ci après, à condition que cette interruption ne soit pas supérieure à 30% de la longueur de la parcelle bâtie sur rue.

Nota 1 : pour des raisons architecturales, une implantation des constructions « hors alignement » peut être ménagée pour marquer l'entrée de quartier, sur la partie Ouest de la façade Nord de la parcelle, sur une zone représentée sur le schéma joint.

Nota 2 : sur le Rond Point de Sainte Marthe, l'alignement en limite parcellaire devra être tenu sur la hauteur du RDC et R+1.

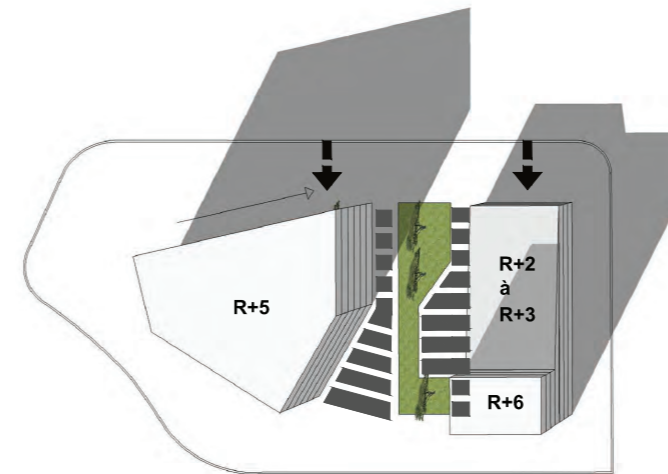
Au-delà un retrait pourra être marqué, parallèle ou non à l'alignement, avec un recul maximum de 5 m

##### PERMÉABILITÉ

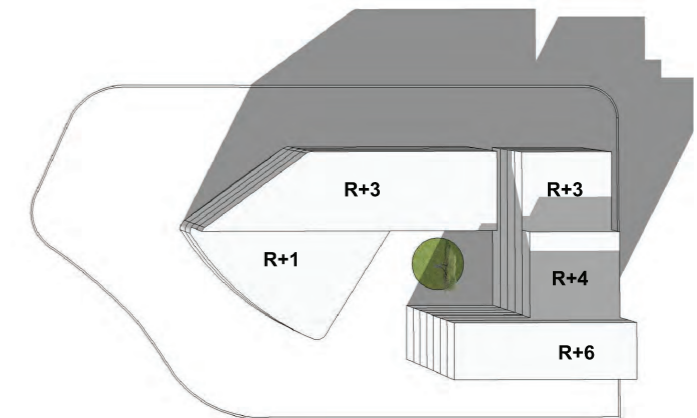
Compte tenu de la taille de la parcelle, il est demandé que soit ménagée une percée visuelle et fonctionnelle Nord / Sud, dans la moitié Est de la parcelle, selon une implantation précise laissée à l'appréciation des concepteurs.

Diverses formes urbaines peuvent être envisagées, sous réserve qu'elles respectent les règles relatives aux constructions situées sur une même parcelle, et préservent des usages sécurisés et contrôlables : espaces ouverts et continu, cour/ jardin intérieur connecté au Nord et /ou au sud, etc...

Voir croquis d'intention.



Immeuble singulier



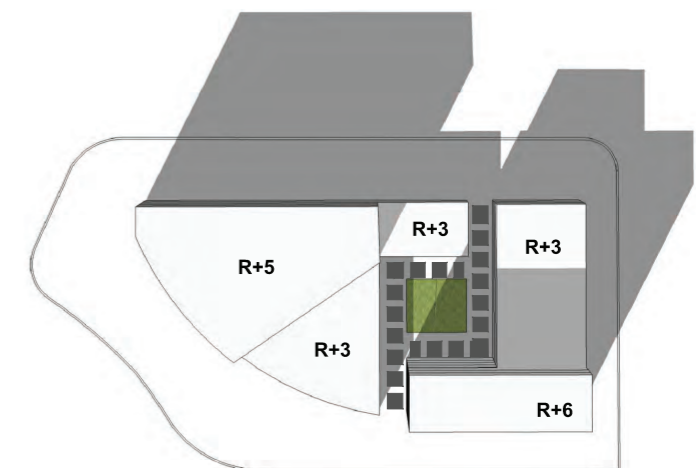
Spirale

##### HAUTEURS

La hauteur des RDC ne sera pas inférieure à 4m afin d'en marquer le caractère urbain et commercial. En cas de pluralité d'immeubles, un écart de hauteur de 2 étages au minimum sera marqué entre la construction la plus haute et la construction la plus basse.

De préférence, les constructions situées sur la place Sainte Marthe seront les plus hautes. Un immeuble «singulier» est bienvenu et attendu sur la place, et pourra être caractérisé par une hauteur supérieure au plafond de hauteur actuel (25 m), à R+10 voire R+12.

Dans ce cas, l'alignement sur l'Est de la parcelle sera marqué par un bâtiment socle ne dépassant pas R+1

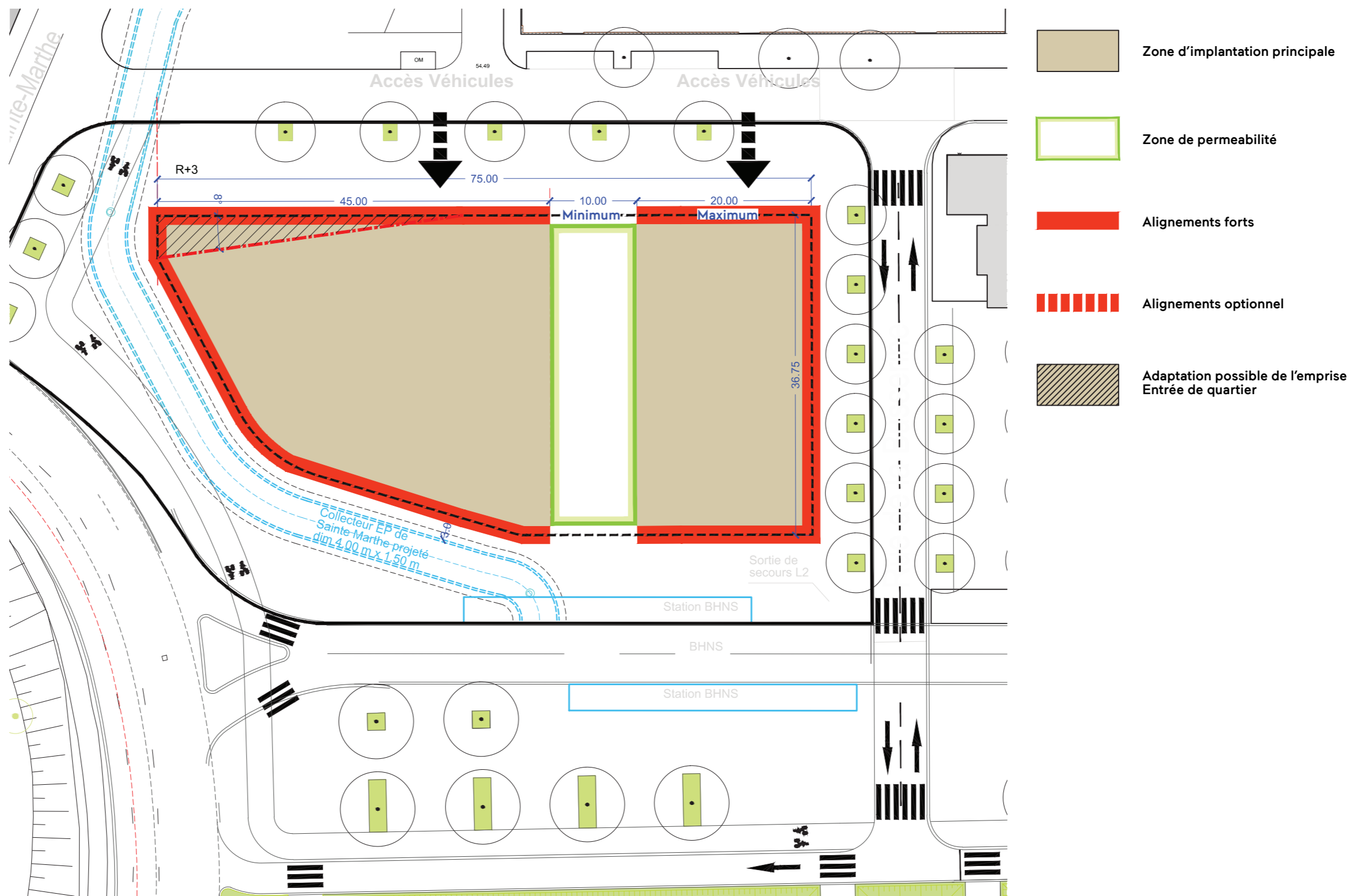


Jardin intérieur



3.  
 PRESCRIPTIONS

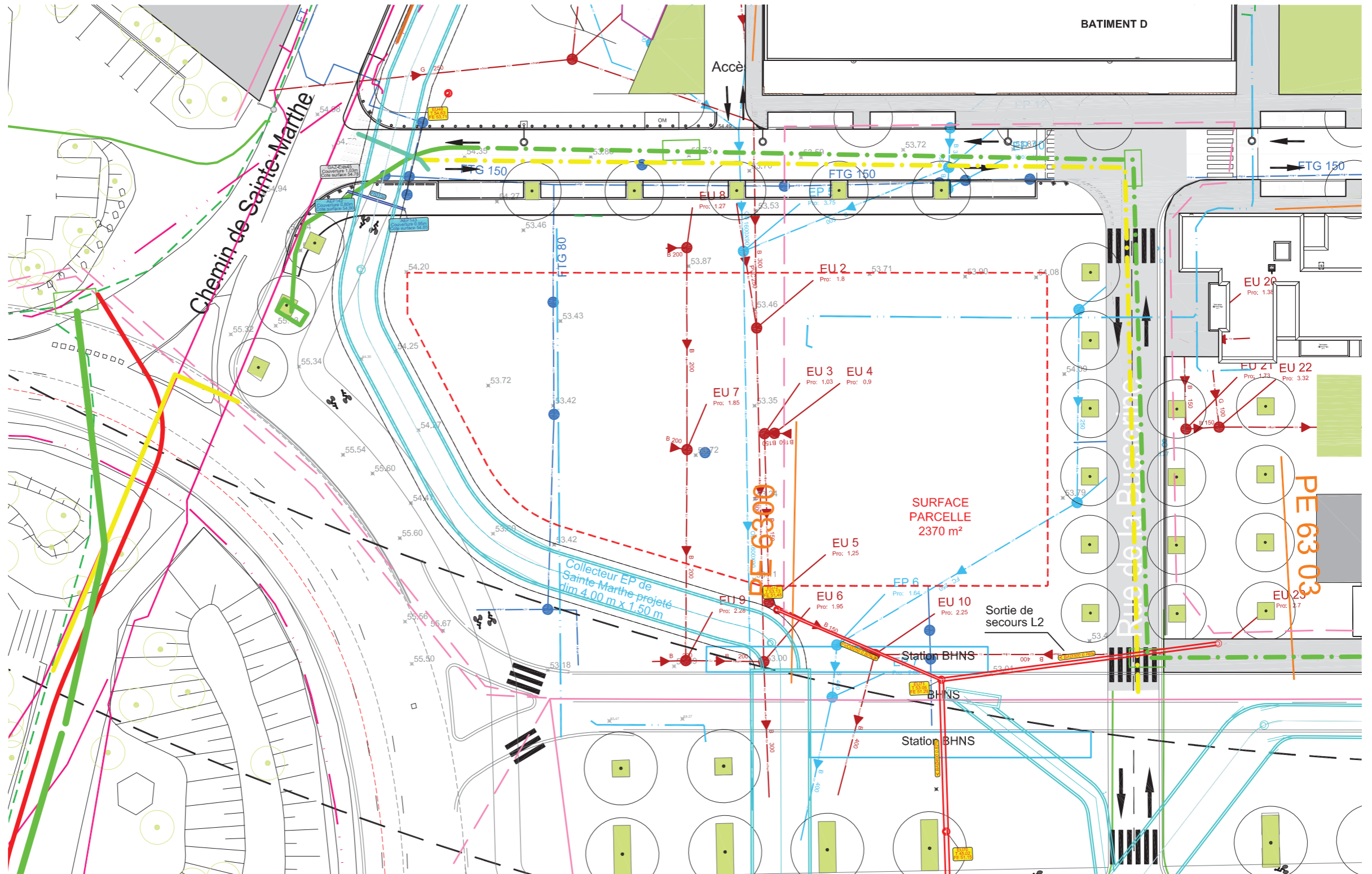
3.7 PRINCIPES D'IMPLANTATIONS



Principe d'implantation à l'horizon 2017, 1/500e

3.  
PRESCRIPTIONS

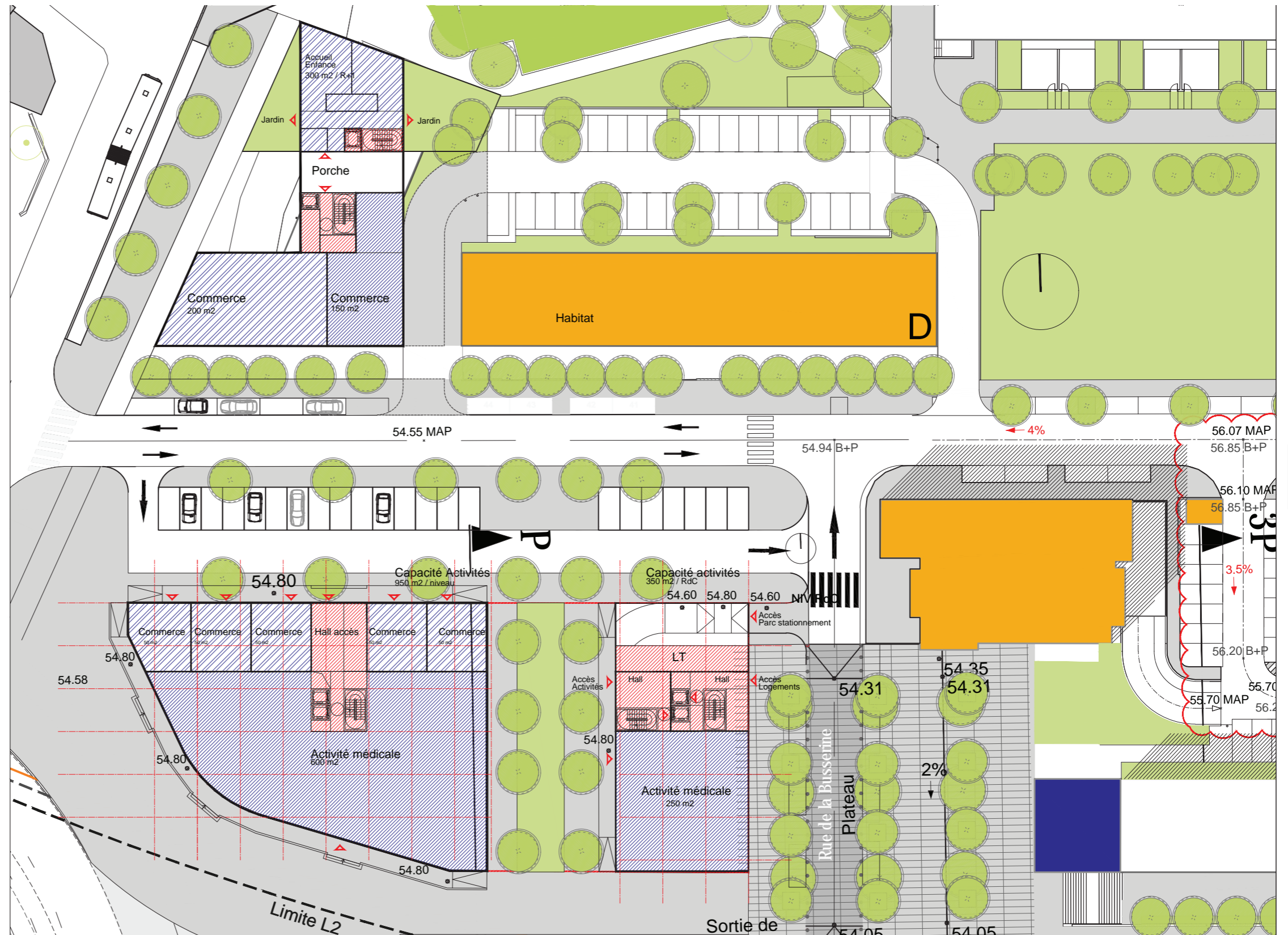
3.8 PRINCIPE VRD



Synthèse des contraintes réseaux (source Ilex) Ech. : 1/500

4.  
CAPACITÉ

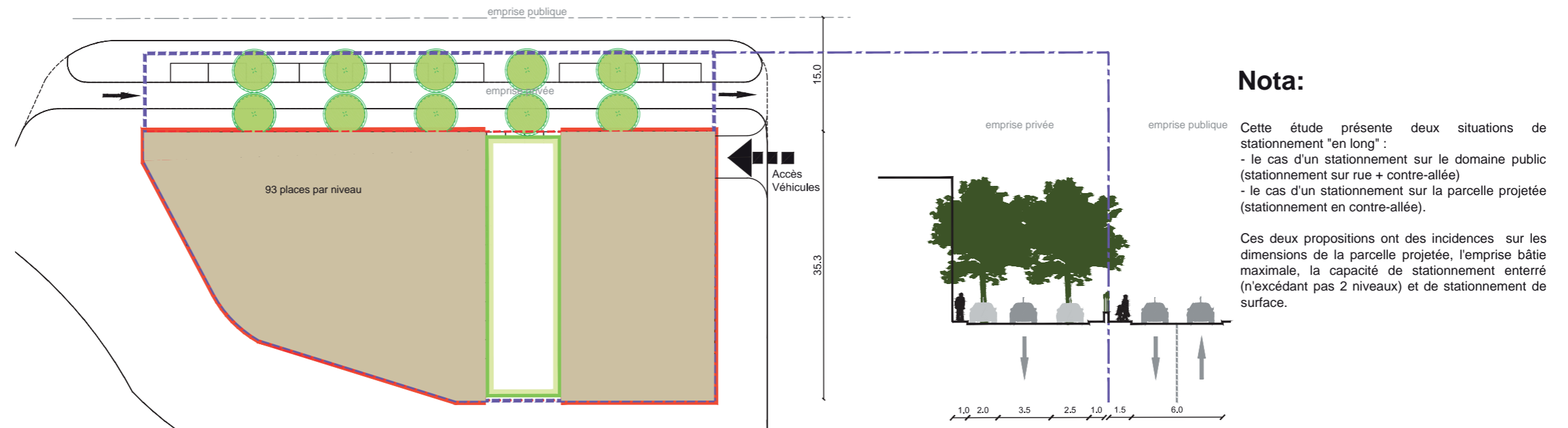
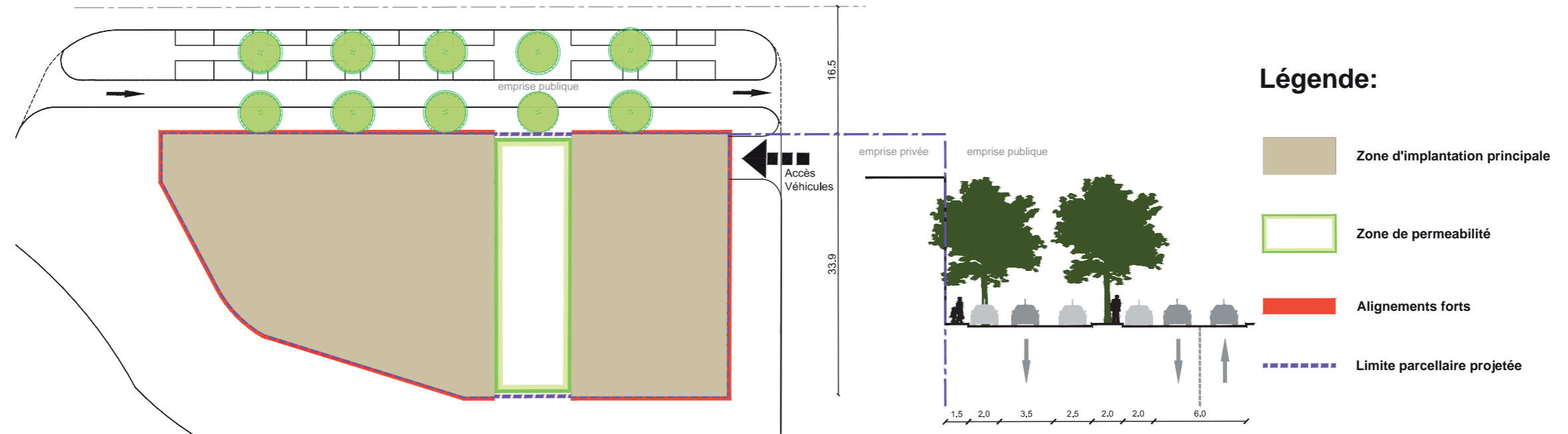
4.1. INSERTION URBAINE



## 4. CAPACITÉ

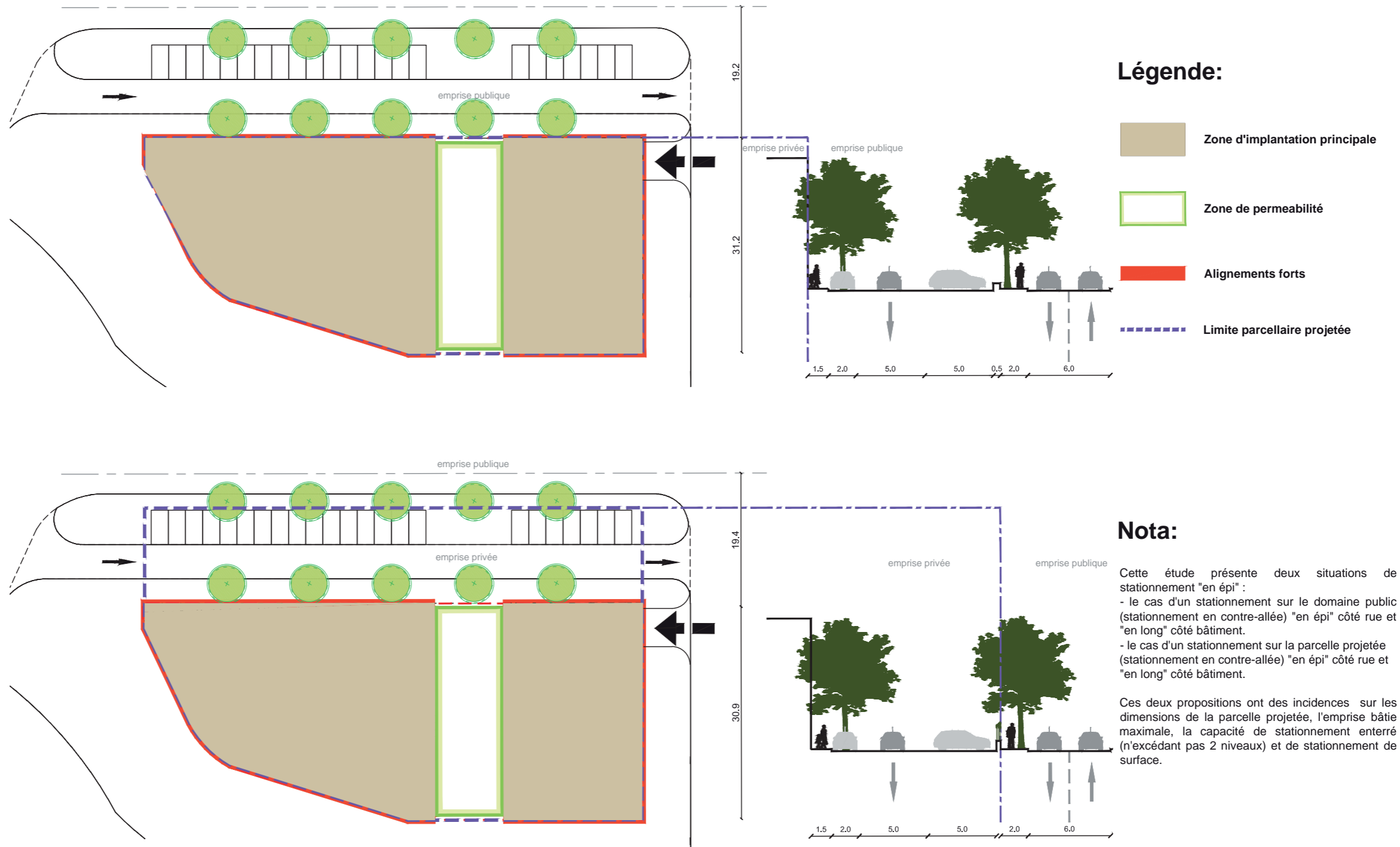
Le stationnement aérien peut être envisagé de différentes façons.  
 Les propositions ci-après montrent les configurations possibles dont la principale variable est l'emprise de la parcelle.

### 4.1. INSERTION URBAINE



4.  
 CAPACITÉ

4.1. INSERTION URBAINE



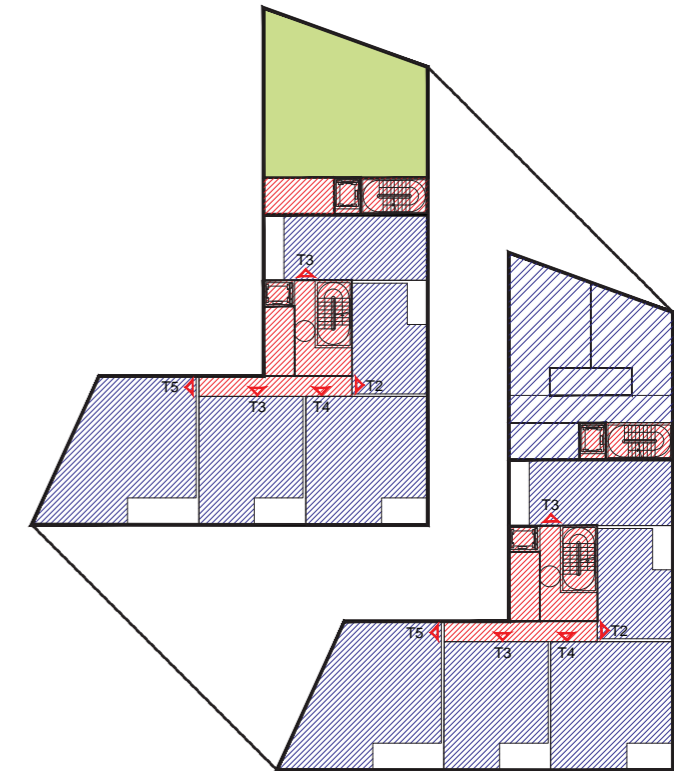
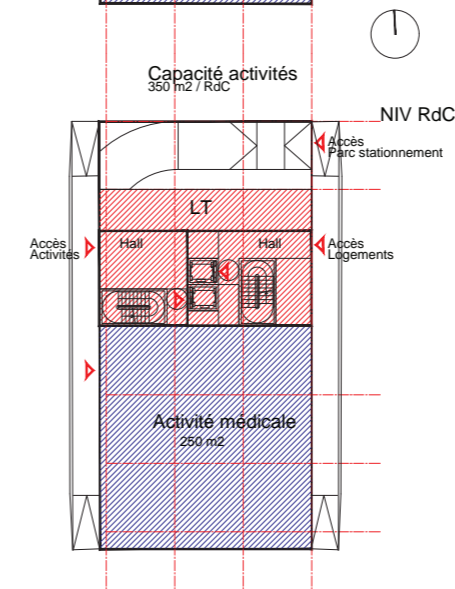
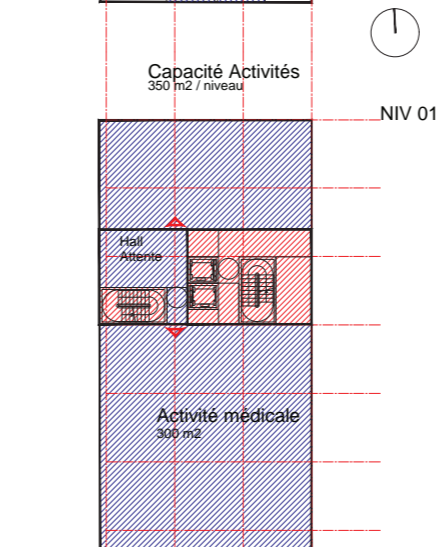
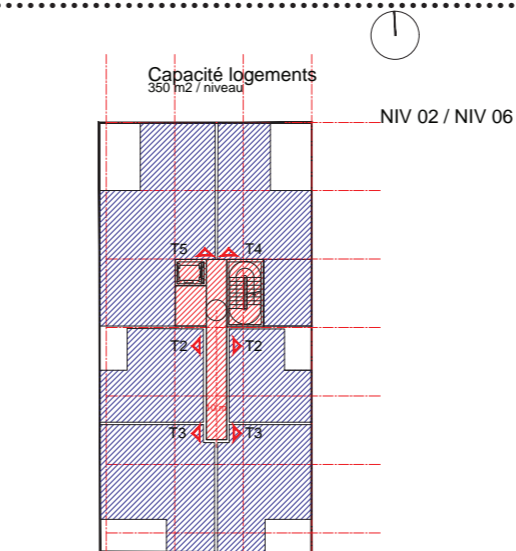
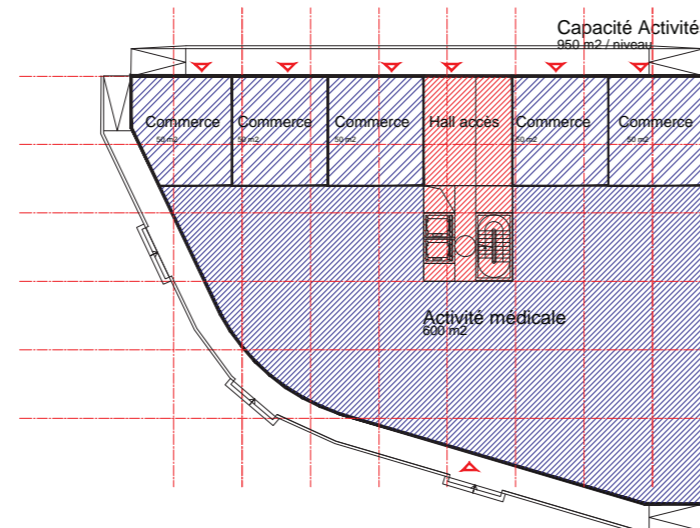
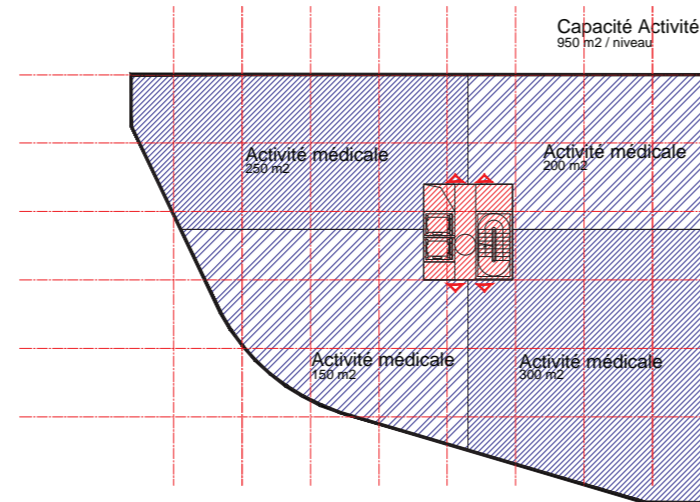
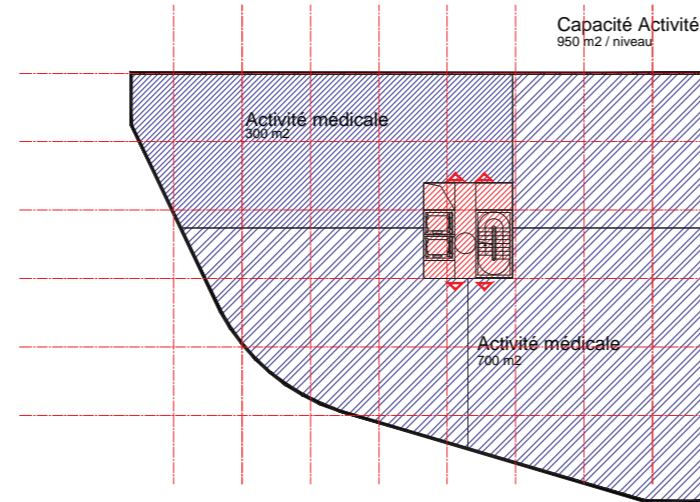
## 4. CAPACITÉ

### GESTION DU RISQUE D'INNOUDATION

La réglementation impose une surélévation de +20cm par rapport à la cote PHE de tous les accès aux rez-de-chaussée.

La proposition intègre cette règle en créant des decks surélevés filants le long des façades possédant des accès. Large de 2m, ces dispositifs permettent l'intégration d'embarchements et de rampes pour permettre une accessibilité aisée et conforme aux normes PMR. L'accès au parc de stationnement en sous-sol présente également un dispositif spécifique avec un passage surélevé au début de la rampe d'accès.

### 4.1. HYPOTHÈSE PROGRAMMATIQUE



4.  
CAPACITÉ

4.1. HYPOTHÈSE PROGRAMMATIQUE

