

Notice
ARCHITECTURALE TRANCHE 1

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

OPERATION
QUAI DE LA GIRONDE
Programme mixte anciens entrepôts EMSALEM
Quai de la gironde , 75019 PARIS

MAITRE D'OUVRAGE

SAS QUAI DE LA GIRONDE
25 Allée Vauban
CS 5006859 562 LA
MADELEINE CEDEX

MAÎTRISE D'OEUVRE

PETITDIDIERPRIoux
47, rue Popincourt
75011 Paris
FRANCE
+33 (0)1 58 30 53 53



47, rue Popincourt - 75011 Paris
+33 (0)1 58 30 53 53 // admin@ppx.net
Société d'architecture au capital de 150 000 €
SIRET: 479 560 089 00037
TVA : FR / A / 479 560 089
Ordre des architectes : N° 041 201 121

SAS QUAI DE LA GIRONDE
SAS au capital de 10 000 Euros
RCS LILLE METROPOLE 908 970 914
Siège Social : 25 allée Vauban - CS 50068 - 562 LA Madeleine Cedex
Bureaux : 49 rue de Vienne - TSA 60030 - 75001 Paris Cedex 06

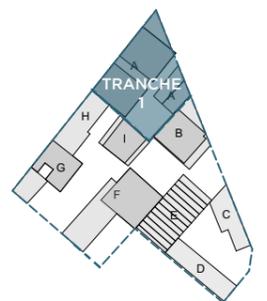
DESCRIPTION

PC 4.0
NOTICE
ARCHITECTURALE
TRANCHE 1-BAT A

EMETTEUR	ECHELLE
PPX	

LEGENDE

----- Limite unité foncière



PC 4.0

NOTICE ARCHITECTURALE TRANCHE 1 BAT A	INDICE PIÈCE COMPLÉTÉE JUIN 2024
---------------------------------------	----------------------------------

PHASE
PC

DATE : JUIN 2024

PC.04.NOTICE ARCHITECTURALE

1. ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

SITUATION DU TERRAIN

Le tènement, objet du présent dossier héritage d'un passé industriel, est situé dans la partie nord du 19e arrondissement de la commune de Paris, au cœur du quartier du pont de Flandre, où se trouvaient les anciens abattoirs de la ville de Paris sur les terrains formant aujourd'hui l'actuel parc de la Villette. Le quartier tire son nom du pont de Flandre, qui correspond à la partie de l'avenue Corentin Cariou qui enjambe le canal Saint-Denis.

L'unité foncière du permis de construire d'une surface de 1384 m2 est composée des parcelles cadastrales BK12 et BK13.

Les parcelles concernées par la demande constituent la pointe de l'îlot cerné par l'actuelle avenue Corentin Cariou, (n°18 à 24), le quai de la Gironde (n°21bis à 23), les rues Dampierre et Rouvet. Les parcelles bordant la rue Rouvet et la rue Dampierre étant exclues, le terrain possède deux façades sur rue, l'une sur l'avenue Corentin Cariou (environ 50 m linéaire) et l'autre sur le quai de la Gironde (environ 40 m linéaire). Il mesure dans sa grande largeur environ 35 m de l'avenue Corentin Cariou à la limite en fond de parcelle avec la parcelle BK 15, et environ 28 m de profondeur du quai de la Gironde à la limite avec la parcelle voisine BK14 en cœur d'îlot.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES SUR LE TERRAIN

Au n°16 de l'avenue Corentin Cariou une double cour donne accès par deux portails sur rue à un grand hangar de stockage sur deux niveaux (RDC et R+1) en béton avec une toiture curviligne en tôle ondulée. Dans la continuité de l'avenue au n° 18, s'élève une maison d'un étage, d'une architecture très simple, édifiée dans la deuxième moitié du 19e siècle qui a été étendue d'une travée dans les années 1940 du côté du n°16. Les actuels bâtiments des n°20 à 22, avenue Corentin-Cariou présentent très peu d'intérêts. Bâtiments d'un étage sur RDC, le n°22 a été partiellement surélevé de deux étages vers 1963. Des balcons saillants ont été apposés sur les deux premiers niveaux et l'ensemble harmonisé par un revêtement en faux-marbre vert. Les deux travées conservées ont perdu toute authenticité : les baies ont été élargies, quand le rez-de-chaussée a été complètement uniformisé jusqu'à l'angle du quai par l'installation de la vitrine de la supérette "Hypercacher".

Le petit immeuble de rapport au n°23 du quai et n°24 de l'avenue, qui épouse la parcelle triangulaire née des

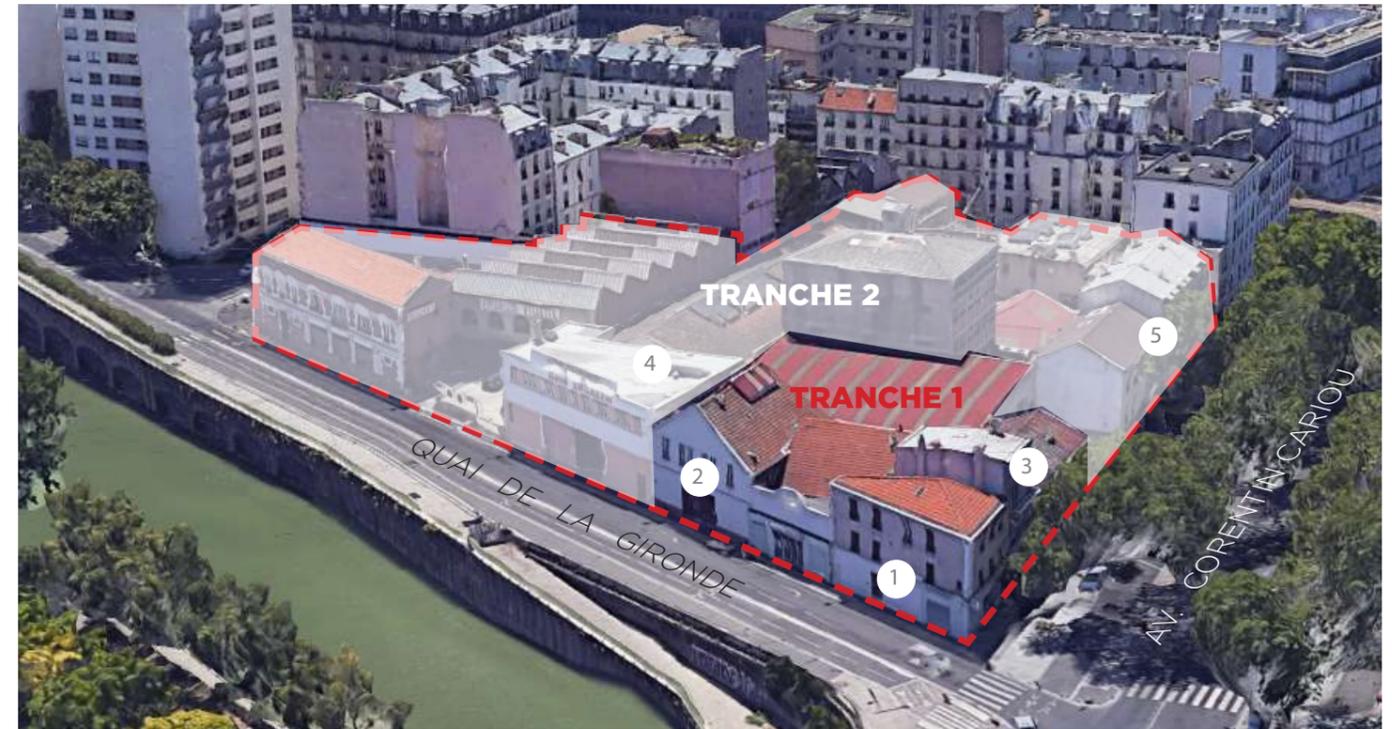
alignements des deux voies, apparaît déjà clairement sur le parcellaire de 1880. Cette maison de rapport indépendante, en R+2, marque l'angle du quai et de l'avenue et organise la rotule entre les deux rues non perpendiculaires. Son ravalement ainsi que le traitement de la façade du commerce au RDC, peu valorisant ne met pas en valeur son ancienneté.

Au n° 21 ter un bâtiment a RDC constitue la continuité du commerce Hypercacher Au n°21 bis du quai, une petite halle d'un étage sur RDC présente un mur pignon face au quai et une toiture à deux pans.

Les bâtiments qui constituent ce front bâti témoignent de restructurations et découpages fonciers successifs. Ils ne représentent, pour la plupart, aucun intérêt architectural ou patrimonial, en dehors de leurs faibles gabarits et des ruptures de hauteurs qui caractérisent ces tissus industriels et périphériques. Ainsi seule la petite maison d'angle sera conservée sur ce terrain. La petite halle du n°21 bis sera quant à elle reconstruite dans l'emprise de la halle existante, le mauvais état général de sa structure actuelle ne permettant pas sa conservation. Elle sera surélevée d'un étage et présentera la même typologie de façade pignon à deux pans, restituée pour son intérêt volumétrique en rapport avec le quai.

UN TISSU MIXTE ET HÉTÉROGÈNE

Cette portion d'îlot en bordure de canal est le résultat d'une sédimentation architecturale et urbaine qui s'est faite dans un temps relativement court, entre le milieu du XIXe siècle et les années 1920-1930, dans la continuité d'une urbanisation de la commune de La Villette de part et d'autre de la route de Flandre, accélérée par l'annexion de la commune à la ville de Paris, la création des canaux et l'installation des Abattoirs de la ville de Paris sur l'autre rive du canal Saint-Denis. Contrairement à l'autre côté de l'avenue de Flandre (avenue Corentin Cariou) qui a vu se développer des opérations résidentielles, l'îlot Cariou-Gironde est caractérisé par une mixité typologique et programmatique hétéroclite, à dominance d'entrepôts industriels avec quelques résurgences de petits immeubles d'habitation, garants d'un paysage typique et mixte entre frange industrielle de ville et tissu faubourien. Ruptures de gabarits, mixité des matériaux et des affectations constituent ainsi les marqueurs d'un paysage typique des seuils industriels de la ville. Le tissu urbain avoisinant est également relativement hétérogène, marque d'un tissu urbain transitionnel entre les formes traditionnelles des îlots parisiens et un tissu plus mixte et composite lié aux anciennes activités industrielles et au caractère faubourien de l'ancienne route des Flandre. Les constructions mitoyennes composant l'îlot, hors de l'unité foncière principalement localisées sur les rues Rouvet et Dampierre, sont principalement constituées d'immeubles



1- Immeuble de rapport au n°23 du quai et n°24 de l'avenue



2- n°21 bis du quai, une petite halle d'un étage sur RDC



5- Les n° 10,12 et 14 de l'avenue Corentin Cariou



3- n°16 de l'avenue Corentin Cariou



4- La halle du n°21 et sa façade sur le quai



ARCHITECTE COORDINATEUR
TRANCHE 1 BAT A TRANCHE 2 BAT F
PETITDIDIERPRIoux
47 rue Popincourt
75011 PARIS
+33 (0)1 58 30 53 53



MAITRE D'OUVRAGE
NEXITY IIR PROGRAMMES SEERI
25 ALLÉE VAUBAN
CS 50068-59562
LA MADELAINE CEDEX
824 350 797 RCS LILLE METROPOLE



SAS QUAI DE LA GIRONDE
SAS au capital de 10 000 Euros
RCS LILLE METROPOLE 908 970 914
Siège Social : 25 allée Vauban - CS 50068 - 59068 La Madeleine Cedex
Bureaux : 49 rue de Vienne - TSA 80030 - 75011 Paris Cedex 08

OPERATION :
CONSTRUCTION D'UN PROGRAMME MIXTE // LOGEMENTS //
COMMERCES // CRECHE // CINASPIC ET ECOLE D'ART DRAMATIQUE.
21 bis-17 Quai de la Gironde // 11 rue Dampierre // 6-14 avenue
Corentin Cariou

PHASE : PERMIS DE CONSTRUIRE
INDICE : PIECE MODIFIEE
DATE : JUIN 2024

de rapport en R+6 aux façades d'enduit blanc et toiture en zinc. En face de l'îlot avenue Corentin Cariou on trouve un alignement de bâtiments de type haussmanniens allant de R+6 à R+7. Plus loin sur le quai de la Gironde entre l'avenue et les voies de chemin de fer, les anciens bâtiments industriels en briques des magasins généraux de Paris, réhabilités, en R+4 présentent leurs pignons et leur enchaînement de trois toitures à deux pans face au quai. De l'autre côté de l'unité foncière, sur le quai formant l'angle avec la rue Dampierre deux immeubles datant des années 1960 culminent à R+11-12, à proximité de l'écluse du pont de Flandre. En face sur l'autre rive du canal Saint-Denis, on trouve le parc de la Villette et la cité des Sciences. Directement en face du projet sur le quai de Charente ont trouve le pavillon Villette, ancienne Maison des vétérinaires des anciens abbatoires et une des folies du parc de la villette qui abrite un bar : «A la folie»

ABSENCE DE VÉGÉTATION ET D'ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

Le terrain en lui-même ne présente aucun élément paysager existant, les parcelles entièrement construites, dédale de hangar, bâtiments industriels ou petits immeubles de rapport ne présentant en espaces libre que deux petites courettes de services au sud d'ouest sur l'avenue Corentin Cariou complètement imperméabilisées.

Ainsi la mutation de cet îlot devra concourir à renforcer la présence de la nature en ville sur un site à l'origine exclusivement minéral et imperméable.

Les abords du tènement sont cependant caractérisés par des éléments paysagers remarquables. L'avenue Corentin Cariou est marquée par des alignements de platanes en double rang de part et d'autre d'une contre allée, localisés sur le domaine public sur le trottoir qui borde le terrain, qui font partie des beaux et grands arbres d'alignements structurant le quartier dans la continuité des plantations de l'avenue de Flandre. Le premier rang de platane situé le long de la chaussée présente de grands sujets (environ 20m) dont les troncs sont à bonne distance (environ 12m) de la limite de propriété. De l'autre côté de la contre-allée, de plus jeunes et petits sujets (environ 10m) sont situés à environ de 5m de la limite de propriété. De cette manière aucun houppier ne débordé sur le tènement et aucune taille n'est prévue. Un soin tout particulier sera apporté pendant les travaux pour protéger et éviter toute dégradation des arbres sur le domaine public.

2. LES PARTIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES

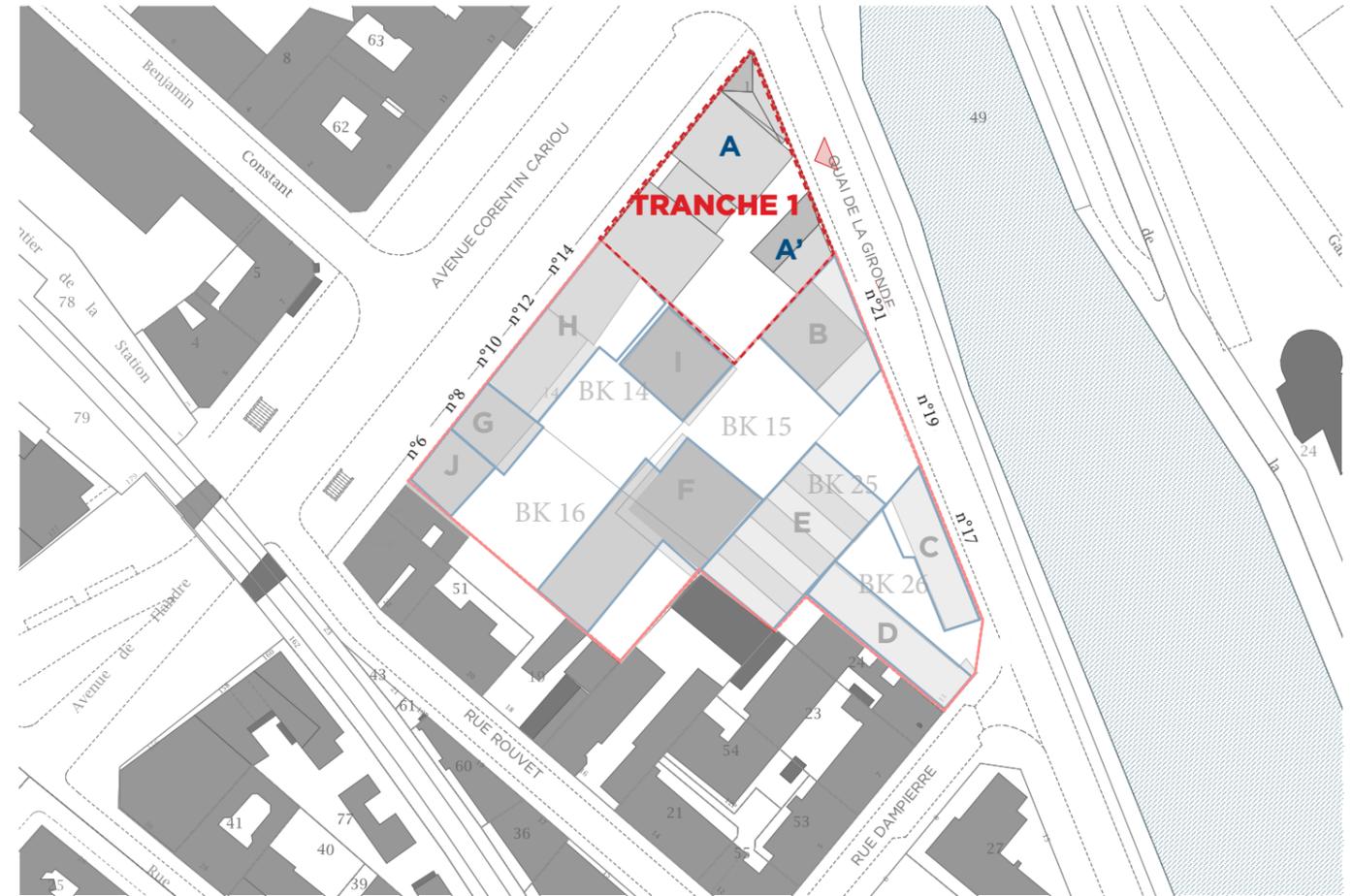
L'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

Le terrain est actuellement occupé par une imbrication d'anciens bâtiments industriels, d'entrepôts, de commerces, et de petits immeubles de logements principalement localisés sur l'avenue Corentin Cariou. Une partie de la parcelle est aujourd'hui liée à l'activité des établissements de la boucherie Emsalem (chambres froides, zone de stockage...). L'autre partie est occupée par la petite supérette "hypercacher". La parcelle BK12 quant à elle est restée indépendante des activités des établissements Emsalem à l'exception de son RDC dédié au commerce. Elle présente en plus du RDC, 4 logements sur les deux étages qui la composent.

L'îlot est entièrement clos de mur et présente 100% de sols imperméables n'offrant aucun espace vert ni aucune percée visuelle depuis l'espace public.

La petite maison d'angle sera conservée sur la parcelle BK12. La petite halle du n°21 bis sera quant à elle reconstruite dans l'emprise de la halle existante, le mauvais état général de sa structure actuelle ne permettant pas sa conservation. Elle sera surélevée d'un étage et présentera la même typologie de façade pignon à deux pans, restituée pour l'intérêt qu'elle présente dans le rapport qu'elle entretient avec le quai.

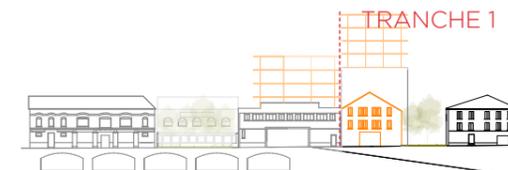
Les bâtiments démolis font l'objet d'un permis de démolir annexé à la présente demande (détaillé en PC27). Le terrain présente un faible dénivelé allant de 48.12 NVP point le plus haut sur Corentin Cariou à l'angle avec le quai de la Gironde à 47.12 NVP au point le plus bas sur l'avenue Corentin Cariou. Les altimétries en limite de propriété seront strictement identiques à celles existantes ne nécessitant aucun aménagement ou modification de l'espace public. A l'intérieur de l'îlot les altimétries du terrain seront également très peu modifiées à l'exception de quelques modifications permettant de traiter les accès PMR au rez-de -chaussée des bâtiments existants conservés et des bâtiments neufs.



CONSERVER



PLANTER



INTENSIFIER



ANIMER



BÂTIR

PC.04.NOTICE ARCHITECTURALE

L'IMPLANTATION, L'ORGANISATION, LA COMPOSITION ET LE VOLUME DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

DÉNOMINATION DES BÂTIMENTS

Pour plus de simplicité les bâtiments sur la parcelle seront dénommés comme suit:

Bâtiment A : Actuels n°16 à 20 sur l'avenue Corentin Cariou, Devenant un bâtiment de logement en construction neuve avec commerces au niveau du rez-de-chaussé.

Bâtiment A': Anciennes tanneries à l'actuel n°21bis du quai de la Gironde. Cette halle est reconstruite sur son emprise existante.

Bâtiment BK12 (du nom de sa parcelle cadastrale): Il s'agit du petit immeuble de rapport au n°23 du quai de la Gironde et n°24 de l'avenue Corentin Cariou. Ce bâtiment est conservé et réhabilité dans le plus grand respect de l'existant.

IMPLANTATION ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Le projet a pour ambition la reconversion d'un site industriel en un îlot mixte habitat/emploi avec une majorité de logements mais également des commerces de proximité.

L'organisation spatiale de l'îlot et de ses constructions s'appuie sur plusieurs axes forts :

-S'inscrire dans le tissu de l'existant en respectant la trame parcellaire et l'identité des quais et de l'avenue.

- Conserver le plus possible les bâtiments existants, les intensifier par des surélévations ou des reconstructions dans une emprise au sol identique, et enfin construire des bâtiments neufs pour venir compléter la composition.

- Planter et naturaliser un sol aujourd'hui entièrement imperméabilisé en créant un réseau d'espaces verts et de jardins en lien avec la ville qui redonne une porosité à l'îlot

- Activer le site en créant un lieu de destination, par une programmation ambitieuse qui permettra d'ancrer une mixité Activité/Logement au cœur projet.

Induit par la présence du Canal et du quai, le parcellaire fait apparaître une trame en lanières perpendiculaires au canal et parallèles à l'avenue Corentin Cariou. Pour guider la composition urbaine un découpage en lanières est ainsi opéré. Le choix est fait de conserver un maximum de bâtiment existant sur la parcelle. Le bâtiment BK12 faisant l'angle de l'avenue Corentin Cariou et du quai de la Gironde est conservé à l'identique, en hommage à sa forme significative ainsi qu'au symbole qu'elle véhicule, étant la plus ancienne construction de la parcelle. Afin de mettre plus en avant ce bâtiment et s'en distancier pour lui créer un écrin, le bâtiment A est implanté

en retrait de la limite séparative. Ce retrait est opéré à partir du niveau R+1 par rapport à la limite de propriété sud Ouest. Ce retrait se justifie entre autre par une recherche architecturale d'amabilité envers le bâtiment existant, au sens du premier paragraphe de l'article 6.1 du PLU de Paris.

Le bâtiment A' est reconstruit dans son emprise existante, sa pérennité structurelle ne pouvant être garantie. Sa reconstruction se fera en structure bois et en reprenant le toit double pente en tuiles existant, très significatif et dont le pignon double pente est un élément constitutif fondamental de la skyline du quai.

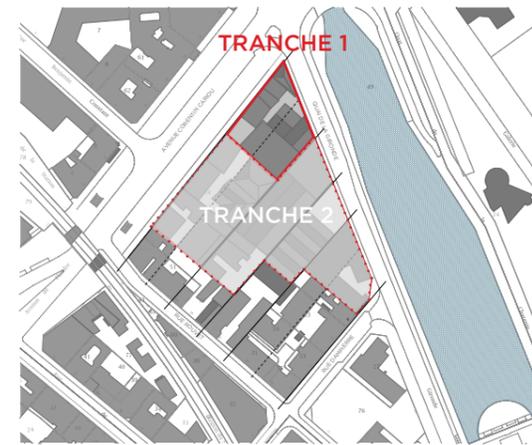
La conservation de tous les volumes bas et des façades pignons donnant sur le quai de la Gironde permet de conserver le caractère industriel du quai.

Son origine remonte à la présence des anciens abattoirs le long du canal aujourd'hui disparus, que le maintien jusqu'alors de l'activité des établissements Emsalem a permis de conserver. Guidé par le parcellaire et les bâtiments conservés, un deuxième découpage, perpendiculaire au précédent, permet d'établir une trame en damier pour guider la composition volumétrique. La première lanière composant la façade sur l'avenue est une lanière bâtie. Le bâtiment A, ensemble neuf d'habitation s'inscrit donc dans cette trame à la fois en bâtissant le front de l'avenue Corentin Cariou, tout en présentant une forme architecturale rappelant l'écriture de plots, correspondant au schéma directeur en damier.

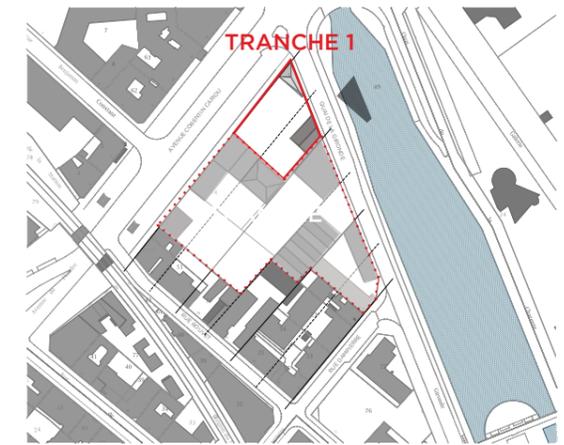
A l'exception de la reconstruction de la petite halle A' bâtiment bas en R+2+comble, la seconde lanière est laissée libre pour composer une bande de jardin en lanière qui agrémentera les bâtiments de la première bande bâtie. Cette lanière ménagée crée un non-alignement des bâtiments par rapport aux voies qui se justifie par la création d'une «échappée visuelle sur un espace extérieur», au sens du paragraphe 4 de l'article UG6.1 du PLU de Paris.

La trame bâtie/espace libre s'organise ainsi en damier, permettant une mise en quinconce des volumes bâtis et des espaces libres et volumes bas. Cette disposition permet d'organiser pour les bâtiments des vue dégagées, toujours en relation avec un jardin. Cette disposition permet également de limiter la perception de la densité depuis l'espace public et de dessiner une silhouette de ville contrastée. Elle est particulièrement vraie sur le quai de la Gironde où le premier plan est constitué des bâtiments conservés et à l'alignement tandis qu'en retrait les bâtiments neufs viennent en deuxième lecture.

Au sol, le jardin "lanière", communique avec les autres jardins aménagés de la parcelle via des venelles paysagères dans une

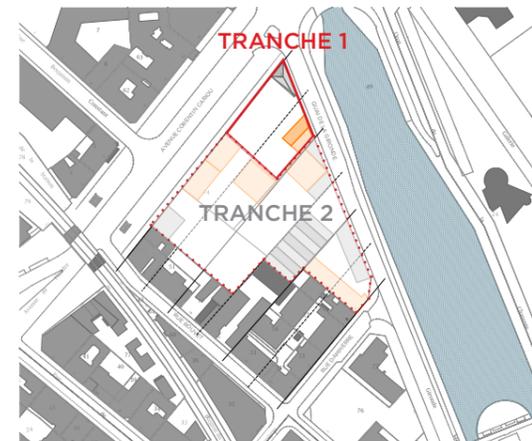


1-EXISTANT - UN PARCELLAIRE EN LANIÈRES



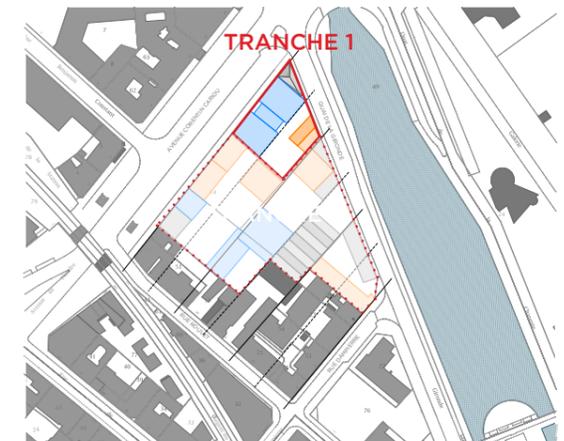
2- CONSERVER: LES BÂTIMENTS CONSERVÉS OU RESTITUÉS DANS LEUR EMPRISE AU SOL

■ BÂTIMENTS CONSERVÉS
■ BÂTIMENTS RESTITUÉS DANS LEUR EMPRISE AU SOL



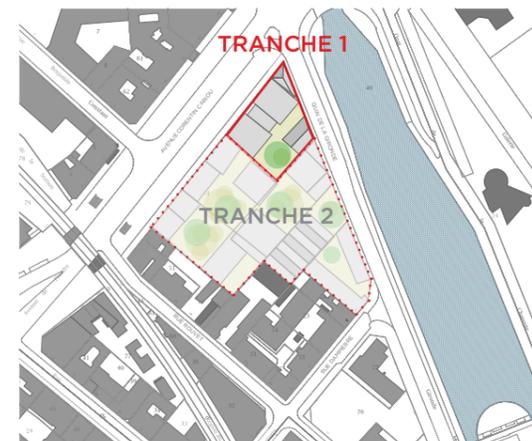
3- INTENSIFIER LES BÂTIMENTS SURELEVÉS

■ BÂTIMENTS SURELEVÉS



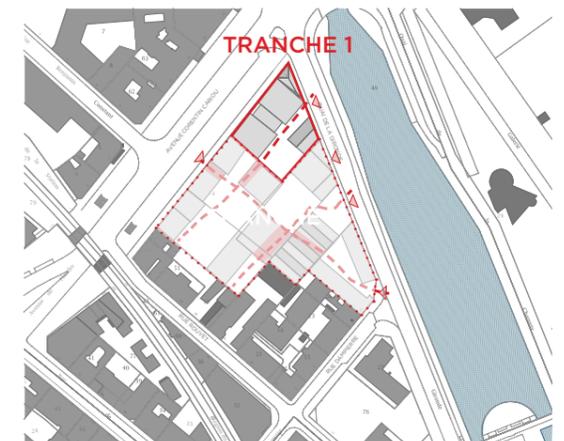
4- CONSTRUIRE LES BÂTIMENTS NEUFS

■ BÂTIMENTS SURELEVÉS
■ BÂTIMENTS NEUFS



5- NATURALISER ET PLANTER CRÉATION DE JARDINS SUR LES EMPRISES AU SOL LIBRES

■ JARDINS CRÉÉS
■ ARBRES PLANTÉS



6- DESENCLAVER REDONNER UNE POROSITÉ À L'ÎLOT

--- TRAVERSÉE PIÉTONNE POSSIBLE
■ PASSAGE COUVERT

PC.04.NOTICE ARCHITECTURALE

gradation allant de la sphère la plus publique sur le quai à celle la plus intime en cœur d'îlot.

Pour ce qui est du bâtiment A, si ce dernier est implanté sur l'avenue Corentin Cariou, un léger retrait apparaît sur une partie de façade à partir du niveau R+1. Ce dernier permet notamment de faire rentrer ce bâtiment particulièrement long dans le schéma directeur en damier et éviter la monotonie sur rue. Ce retrait se justifie donc par le paragraphe 3 de l'article 6.1 du PLU de Paris: «Dans certaines configurations particulières liées à un linéaire important du terrain sur voie (...) peuvent être admises des ruptures dans l'implantation de la construction.»

Enfin, il est important de préciser que l'implantation des bâtiments, qui répondent à un projet global, est régie entre la tranche 1 et la tranche 2 par une servitude contractuelle d'implantation.

LE TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS, CLÔTURES, VÉGÉTATIONS OU AMÉNAGEMENTS SITUÉS EN LIMITE DE TERRAIN

Au RDC, le socle d'activité étant implanté à l'alignement, les limites avec l'espace public seront essentiellement bâties avec le bâtiment A, le petit immeuble BK12 ainsi que le bâtiment A'. Seule la venelle piétonne située à l'actuel 21ter du quai constitue un espace de vide ou une clôture en serrurerie s'implante le long de la limite de propriété. Cette clôture sera traitée en serrurerie barreaudée. L'accès dans les logements du bâtiment A et du bâtiment A' se fera depuis la venelle paysagère qui donne accès au jardin en cœur d'îlot. Pour le bâtiment A un hall à double hauteur, central donne accès aux deux cages des logements. Pour ce qui est des commerces, l'accès se fait directement depuis la rue, selon l'accès existant pour le rez de chaussée de la petite halle, par une large ouverture au N°21bis du quai de la gironde et par de nouvelles vitrines le long de l'avenue Corentin Cariou.

LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS DES CONSTRUCTIONS

L'écriture architecturale du projet reposera sur un souci de clarté et de sobriété cherchant à mettre en valeur l'identité historique de la parcelle ainsi que les bâtiments existants conservés et réhabilités. Les matériaux adoptent un langage sobre, intemporel et pérenne, visant à créer une unité à

l'échelle de l'îlot entre les éléments architecturaux neufs et réhabilités.

Afin de mettre en avant le caractère industriel et faubourien historique de la parcelle, il est proposé de traiter les bâtiments dans des écritures à dominante minérale.

En accord avec ce principe, une écriture adaptée à chaque bâtiment de la parcelle sera déclinée autour d'une palette de matériaux et teintes communes :

- Une écriture de réhabilitation du petit immeuble de rapport au n°23 du quai et n°24 de l'avenue
- Une écriture sur l'avenue Corentin Cariou pour le bâtiment neuf
- Une écriture pour la reconstruction de l'ancienne halle au 21bis du quai de la gironde.

1. LA RÉHABILITATION DE LA MAISON DE RAPPORT EN PROUE DE LA PARCELLE

Comme évoqué précédemment, cette maison nichée entre deux rues non perpendiculaires a fait les frais de nombreuses rénovations si bien que son caractère du plus ancien bâtiment de l'îlot a aujourd'hui presque disparu.

La réhabilitation proposée par ce projet cherchera d'abord à retrouver un socle distinguant commerce au RDC et logements au-dessus tout en retrouvant l'alignement existant des commerces sur l'avenue Corentin Cariou. Il est proposé de traiter le socle en parements de briques de terre cuite de teinte rouge-rosée faisant écho au passé industriel de la parcelle. Ce socle sera surmonté d'un bandeau en béton sablé, interprétation contemporaine des corniches en pierre parisienne et faisant le lien entre tous les bâtiments de la parcelle. Sur ce socle, l'emplacement des menuiseries existantes sera conservé et les ouvertures agrandies en linteau pour retrouver un alignement des ouvertures sur l'avenue Corentin Cariou. Des poteaux fins en béton sablé seront ajoutés de part et d'autre des ouvertures pour finir d'asseoir le socle et écrire un retournement subtil de l'écriture architecturale de l'avenue Corentin Cariou sur le quai de la gironde.

Le projet propose de conserver les façades de logements existants. L'emplacement des menuiseries sera conservé et une menuiserie ajoutée sur le quai de la gironde pour compléter la trame existante de la façade et offrir une fenêtre supplémentaire au logement. Ces ouvertures seront encadrées d'un cadre en béton sablé, issu en anticipation des ouvertures faites dans le mur pour le remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries en bois plus pérennes. Les façades seront enduites à la chaux dans une teinte rosée, faisant écho au teinte d'enduit du bâtiment situé au n°17 du quai protégé au titre du PLU sur l'une des parcelles voisines(BK26). Les chaînages d'angles existants seront



- ① BRIQUE DE PAREMENT
Terre cuite teinte rouge - rosée
- ② BANDEAUX BETON ET NEZ DE BALCON
Béton sablé
- ③ MENUISERIES EXTERIEURES
Bois
- ④ OCCULTATIONS
Volet persienné aluminium teinte claire
- ⑨ SOCLE
Poteaux et bandeau en béton préfabriqué sablé
- ⑫ TOITURE TUILLES
Terre cuite dito toiture existante
- ⑬ ENDUIT FACADE
Enduit à la chaux teinte terre cuite - rosée
- ⑭ CHAÎNE D'ANGLE EXISTANTE
Traitement peinture minérale ou enduit teinte blanc beige

- ① BRIQUE DE PAREMENT
Terre cuite teinte rouge - rosée
- ② BANDEAUX BETON ET NEZ DE BALCON
Béton sablé
- ③ MENUISERIES EXTERIEURES
Bois
- ④ OCCULTATIONS
Aluminium teinte claire
- ⑤ SERRURERIE
Barreaudage métallique teinte blanc-beige
- ⑨ SOCLE
Poteaux et bandeau en béton préfabriqué sablé
- ⑫ TOITURE TUILLES
Terre cuite dito toiture existante

ARCHITECTE COORDINATEUR
TRANCHE 1 BAT A TRANCHE 2 BAT F
PETITDIDIERPRIoux
47 rue Popincourt
75011 PARIS
+33 (0)1 58 30 53 53



MAÎTRE D'OUVRAGE
NEXITY IR PROGRAMMES SEERI
25 ALLÉE VAUBAN
CS 50068-59562
LA MADELAINE CEDEX
824 350 797 RCS LILLE METROPOLE



SAS QUAI DE LA GIRONDE
SAS au capital de 10 000 Euros
RCS LILLE METROPOLE 908 970 914
Siège Social : 25 allée Vauban - CS 50068 - 59068 La Madeleine Cedex
Bureaux : 49 bis de Vienne - TSA 80030 - 75011 Paris Cedex 08

OPERATION :
CONSTRUCTION D'UN PROGRAMME MIXTE //LOGEMENTS//
COMMERCES//CRECHE//CINASPIC ET ECOLE D'ART DRAMATIQUE.
21 bis-17 Quai de la Gironde // 11 rue Dampierre // 6-14 avenue
Corentin Cariou

PHASE : PERMIS DE CONSTRUIRE
INDICE : PIECE MODIFIEE
DATE : JUIN 2024

PC.04.NOTICE ARCHITECTURALE

conservés et traités dans une teinte blanc-beige.

2. LA RECONSTRUCTION DE L'ANCIENNE HALLE AU 21BIS DU QUAI DE LA GIRONDE

Un petit bâtiment est reconstruit sur l'emplacement de l'ancienne tannerie située au 21bis du quai de la Gironde. Cette dernière, dans un état trop dégradé pour pouvoir être réhabilité ou sur-élevé est néanmoins un marqueur important du site et élément fondamental de l'écriture architecturale de la façade de cet îlot sur le quai de la Gironde. Afin de le mettre en valeur, la reconstruction, en structure bois, prévoit l'implantation d'un toit traditionnel double pente en tuiles de terre cuite identiques à l'existant. La large ouverture de la halle au Rez de chaussée qui préexistait sur le quai, aujourd'hui murée, sera ré-ouverte et une grande porte coulissante dans l'esprit de celle existante donnera accès au commerce prévu en rez-de chaussée. Cette porte comme celles de tous les menuiseries des commerces à RDC fera l'objet d'un permis d'aménagé ultérieur.

La volonté est de retrouver en façade les matérialités envisagées sur le reste de la parcelle, en cohérence avec l'histoire du site. Pour se faire, les façades seront habillées de briques de parement de terre cuite de teinte rouge-rosé, qui feront écho à la teinte de l'enduit de la maison de rapport. Les menuiseries bois restent identiques sur toute la parcelle.

Pour créer de la cohérence sur l'ensemble de la parcelle, un traitement particulier sera appliqué sur le socle de ce bâtiment. Le double bandeau en béton sablé présent sur la maison et l'ensemble neuf sera ainsi placé sur cette halle et le système de poteaux en béton sablé viendra également marquer la trame d'ouvertures.

3. LE TRAITEMENT DE L'ENSEMBLE DE LOGEMENTS NEUFS SUR L'AVENUE CORENTIN CARIOU

Sur l'avenue, une continuité a été recréée entre les bâtiments en enduit des numéros 10 à 14 de l'avenue (en limite de parcelle) et la maison d'angle précédemment évoquée. Cela passe par un double bandeau marquant une continuité de socle au niveau RDC. Ce bandeau, constitué en béton sablé avec deux nus différents est une réinterprétation contemporaine des corniches en pierre typiquement parisiennes et habille les linteaux en courant sur l'ensemble du bâtiment neuf. Il habille également les nez de balcons. Pour asseoir le socle, souligner l'entrée du commerce et reprendre la trame d'ouvertures en façade, une série de poteaux fins en béton sablé est ajoutée de part et d'autre des ouvertures.

Le projet prévoit d'écrire deux plots sur ce socle, séparés par une trame de jardins d'hiver. Une façade à dominante claire

sera recherchée pour l'écriture des deux plots. La matérialité sera ainsi composée de briques de terre cuite de teinte blanc-beige et l'horizontalité des plots sera marquée par des bandeaux et nez de balcon en béton sablé. Les menuiseries de l'ensemble des plots seront en bois clair.

La faille entre les deux plots, constituée de jardins d'hiver et en retrait de la façade, sera traitée avec des matériaux en serrurerie des teintes plus foncées pour créer du contraste. Le mur de fond de jardin d'hiver est ainsi peint d'une peinture minérale de teinte beige foncé. Les refends et linteaux sont également habillés en aluminium thermolaqué de la même teinte beige foncé. Pour compléter ces jardins, un garde-corps en serrurerie métallique de la même teinte sera perceptible derrière le vitrage.

Le retrait en attique sera traité de la même manière et une pergolat en métal thermolaqué de teinte blanc-beige viendra compléter l'écriture architecturale de la façade.

Cette écriture horizontale de bandeau sur rue se retournera sur le jardin et sera complétée de balcons filants en béton, dont les nez traités en béton sablé s'inscrivent dans la continuité des lignes horizontales des bandeaux de la façade sur rue. La structure de ces balcons sera également constituée de poutres en béton sablé.

Les garde corps de l'ensemble des bâtiments de l'îlot seront traités en serrurerie métal thermolaqué de teinte blanc-beige. Il en va de même des couventines et bavettes en métal thermolaqué qui recouvriront acrotères, dessus des nez de balcons et appuis de fenêtres tout comme les descentes d'eau pluviales qui seront également en métal thermolaqué

de teinte blanc-beige.

Les éléments communs aux deux écritures, dessin du garde-corps, doubles bandeau en béton sablé, menuiseries extérieures bois, assureront la cohérence de l'ensemble. Les toitures terrasses des bâtiments seront entièrement traitées et qualifiées et seront soit végétalisées soit traitées en terrasses privatives en roof-top accessibles depuis les logements. Les derniers niveaux de chaque plots seront légèrement surélevés afin d'intégrer en plénum les dévoiements et trainasses des VMC. Les éléments techniques seront regroupés en partie centrale du plot et recevront un habillage en caillebotis et seront ainsi cachés à la vue.

LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES, NOTAMMENT LES PLANTATIONS À CONSERVER OU À CRÉER.

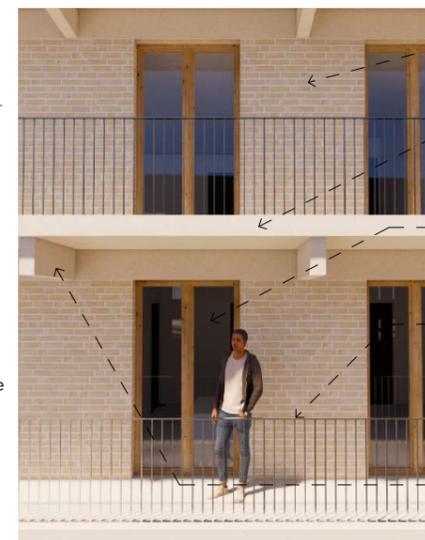
Des espaces libres sont aménagés sur la tranche 1. D'une part, la venelle qui prend place à l'actuel 21 ter du quai de la Gironde est une porosité retrouvée dans le site (Cf notice chapeau). Elle permet de donner accès aux logements, au bâtiment I et plus généralement au reste de la tranche 2. Cette venelle, large de 5m, permet de ponctuellement aménager des jardins privatifs, mettant les logements situés au rez-de-chaussé en retrait des circulations.

La venelle paysagère donne également accès au jardin en lanière, qui sera aménagé comme une respiration en marge des nuisances du quai et de l'avenue et moins animée que les



FACADE SUR RUE
Ecriture et matérialités pour s'inscrire dans le langage faubourien de la rue

- ① BRIQUE DE PAREMENT
Terre cuite teinte beige clair
- ② BANDEAUX BETON ET
NEZ DE BALCON
Béton sablé
- ③ MENUISERIES
EXTERIEURES
Bois
- ⑤ SERRURERIE
Barreaudage métallique
teinte blanc-beige
- ⑨ SOCLE
Poteaux et bandeau en
béton préfabriqué sablé



FACADE SUR COURS
Ecriture de loggias et de balcons filants rapportés

- ① BRIQUE DE PAREMENT
Terre cuite teinte beige clair
- ② BANDEAUX BETON ET
NEZ DE BALCON
Béton sablé
- ③ MENUISERIES
EXTERIEURES
Bois
- ⑤ SERRURERIE
Barreaudage métallique
teinte blanc-beige
- ⑩ STRUCTURE DES
BALCONS
Béton sablé



jardins centraux. Les logements du R+2 de la halle reconstruite ainsi que les balcons filants des plots de logements donnent sur ce jardin, garantissant une vue agréable et des espaces partagés dont chacun peut profiter.

Cette entrée dans la parcelle est marquée par une clôture travaillée en serrurerie, en cohérence avec les clôtures de l'ensemble de l'ilot. CF notice paysage.

L'ORGANISATION ET L'AMÉNAGEMENT DES ACCÈS AU TERRAIN, AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AIRES DE STATIONNEMENT

L'accès aux logements se fait en majorité depuis la venelle paysagère. Elle donne accès à un Hall double hauteur pour les logements dans le bâtiment en construction neuve ainsi qu'à la cage d'escalier de la halle reconstruite.

Le commerce sur l'avenue Corentin Cariou quant à lui reste adressé sur l'avenue par une grande porte au proportion similaire à la porte existante de l'ancienne petite halle qui fait écho à celle de l'accès aux logements conservés du n°23 du quai reste identique à l'existant, avec un remplacement de la porte d'accès par une menuiserie bois cohérente avec le reste de la façade. Le commerce de la halle reconstruite, sera accessible depuis le quai via une large porte coulissante dans l'esprit de la porte existante.

Pour ce qui est locaux vélos et poussettes, ceux-ci sont accessibles depuis la venelle pour deux raisons: D'abord par impossibilité technique d'en aménager dans l'ancienne maison «BK12», qui n'est pas au même niveau que les autres bâtiments et qui n'est donc pas de plein pied, mais aussi par volonté de conserver un linéaire commercial (existant) sur l'ensemble de l'avenue Corentin Cariou. De ce fait, les locaux vélos et poussettes sont divisés en deux poches. L'une d'entre elles située au RDC close et couverte d'une surface de 78 m² (qui correspond donc à 61% de la surface imposée par le PLU) est facilement accessible depuis la venelle piétonne qui dessert les hall des logements. La seconde poche, plus sécurisée est idéale pour le stockage des vélos à plus longue durée, est aménagée en sous-sol. D'une surface de 75 m² elle reste néanmoins très facilement accessible grâce à un ascenseur 1000kg spécialement dédié qui donne un accès. Les locaux vélos représente ainsi un total de 153 m² qui répondent largement au 128 m² réglementaire (3% de la SDP logement).

Enfin, sans réglementation à ce sujet et suite à une étude des modalités de transports environnants, il a été décidé de ne pas proposer de local vélo en sous sol pour les commerces. En effet, que ce soit par l'arrêt de métro Corentin Cariou, la station de tram Porte de la villette, les arrêts de bus Cambrai, Corentin Cariou, Flandres / Alphonse Karr ou encore les stations de vélib Flandres - Alphonse Karr et Cité des sciences et de l'industrie, il nous a semblé que le site était très bien desservi en transports multi-modaux.

Ajoutant les 11 parkings présents dans un rayon de moins de 500m (dont 5 à moins de 250m) de la parcelle aux éléments précédemment cité et selon le même raisonnement, le projet ne prévoit pas la création de places de stationnement pour le véhicule, motorisés

QUALITÉ DES LOGEMENTS

Les logements dans le bâtiment "BK12" seront réhabilités. Le bâtiment A en construction neuve, est constitué de deux parties: Un socle, qui assoit le bâtiment dans son contexte et dont les espaces extérieurs s'écrivent en loggia, qui accueille les petites typologies de logements nécessaires à la création d'une mixité de typologie au sein du bâtiment. Dans les étages plus hauts (à partir du R+4), deux plots reliés se distinguent et la partie au centre étant en retrait afin d'aménager des logements traversants. Une trame simple et régulière est mise en place, et prévoit de positionner les zones humides au plus proche des noyaux afin de garantir une grande flexibilité de plan. Cette dernière, nécessaire pour la faisabilité technique du projet, garantit également la qualité des logements et la réversibilité du bâtiment.

Une grande variété de typologies peuvent s'intégrer dans plan libre, avec 2, 3 ou 4 logements. Toutes les combinaisons possibles dans les étages haut mettent en œuvre des logements double orientés ou traversants. Enfin, des balcons filants constituent une valeur ajoutée à la qualité apportée dans les logements créés dans ce bâtiment.

COLLECTE DES DÉCHETS

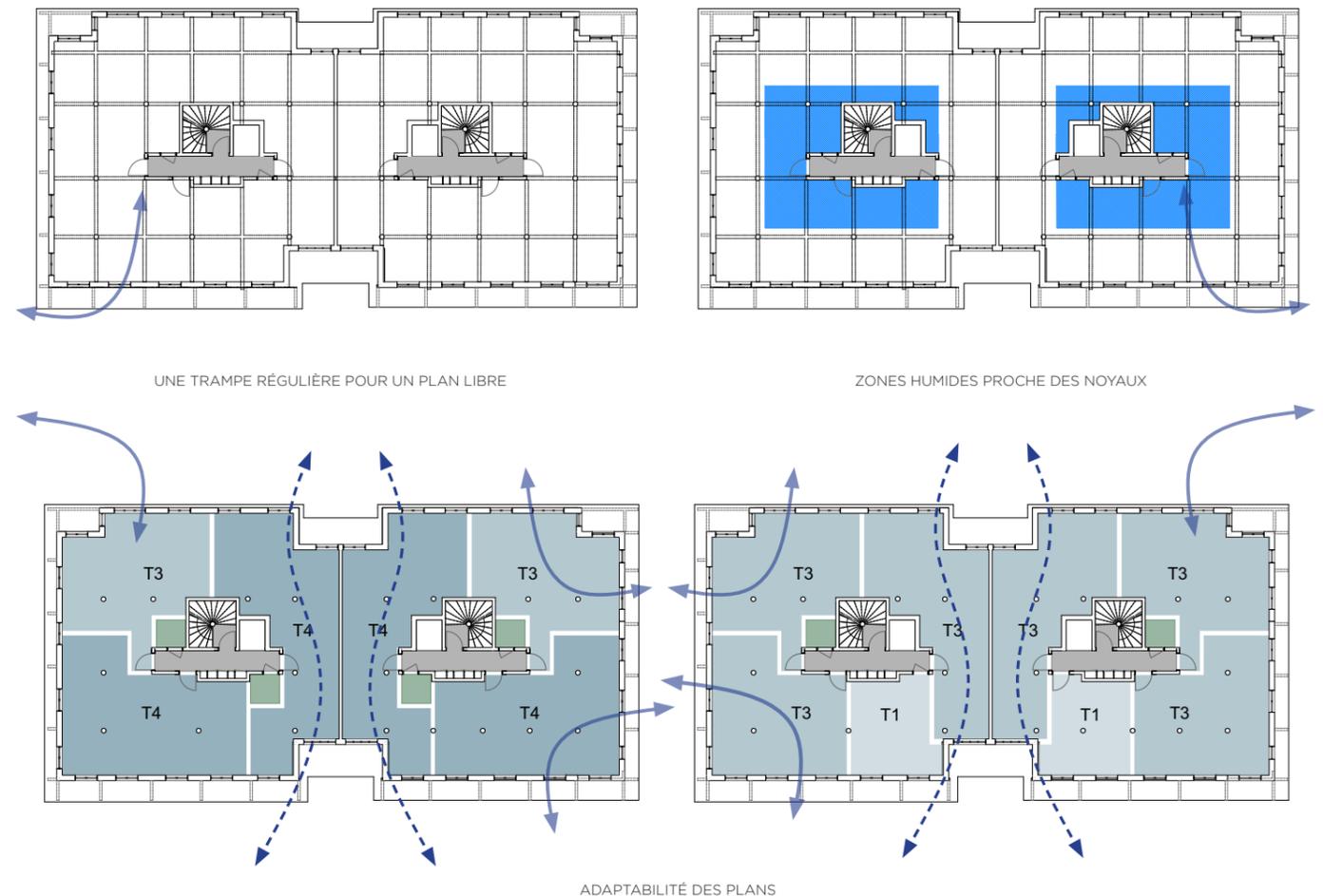
Pour ce bâtiment, 2 locaux à ordures ménagères de 28 m² au total sont aménagés. Clos, couverts et ventilés, ils sont Accessible facilement depuis le RDC, leurs dimensions et leur

configuration les rendent facilement accessibles aux usagers. La surface de 25 m² permet de répondre aux exigences de la NF Habitat HQE qui prévoit un dimensionnement minimum de 8m² auquel il faut ajouter 0.09 m² supplémentaires par nombre d'habitants soit un calcul réglementaire de 26 m². Les locaux sont dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Enfin, le local propreté comportera un certain nombre d'éléments permettant une bonne hygiène comme: un point d'eau, un siphon de sol, des grilles d'aération, un carrelage non glissant, un revêtement lisse et des prescriptions techniques telles que: un éclairage suffisant et économe ainsi que l'aménagement d'une porte coupe-feu.

Les commerces disposeront également d'un local à ordures

ménagères chacun, dimensionnés selon les effectifs de personnels fournis dans la PC40 jointe à la présente demande et à raison en moyenne de 90L de déchets par jours par salariés. Ces locaux seront aménagés selon les mêmes standards que ceux des logements évoqués plus haut.





-  ① BRIQUE DE PAREMENT
Terre cuite teinte beige clair
-  ② BANDEAUX BETON ET
NEZ DE BALCON
Béton sablé
-  ③ MENUISERIES EXTERIEURES
Bois
MENUISERIES RDC Aluminium teinte beige
foncé
-  ④ OCCULTATIONS
Aluminium teinte
claire
-  ⑤ SERRURRERIE
Barreaudage métallique
teinte blanc-beige
-  ⑥ JARDINS D'HIVER
Menuiseries bois en fond de jardin et
vitrages repliables en structure aluminium
thermolacqué de teinte beige foncé
-  ⑦ ROOF TOP
Terrasses accessibles dalles
sur plot
-  ⑧ TOITURE VEGETALISEE
Substrat minimum 20cm
de terre
-  ⑨ SOCLE
Poteaux et bandeau en
béton préfabriqué sablé
-  ⑩ STRUCTURE DES BALCONS
Béton - Finition nez de balcon bandeaux béton
sablé avec capotage en métal thermolacqué
teinte blanc-beige
-  ⑪ FOND DE JARDIN D'HIVER
Peinture minérale teinte beige
foncé
-  ⑫ TOITURE TUILES
Terre cuite dito toiture existante
-  ⑬ ENDUIT FACADE
Enduit à la chaux teinte terre cuite -
rosée
-  ⑭ CHAINE D'ANGLE EXISTANTE
Traitement peinture minérale ou enduit
teinte blanc-beige
-  ⑮ CLOTURE
Elements serrurerie métal thermolacqué
RAL poudré teinte brune



FACADE SUR COURS
Ecriture de loggias et de balcons filants rapportés

- ① BRIQUE DE PAREMENT
Terre cuite teinte beige clair
- ② BANDEAUX BETON ET
NEZ DE BALCON
Béton sablé
- ③ MENUISERIES
EXTERIEURES
Bois
- ⑤ SERRURRERIE
Barreaudage métallique
teinte blanc-beige
- ⑩ STRUCTURE DES
BALCONS
Béton sablé



FACADE SUR RUE
Ecriture et matérialités pour s'inscrire dans le
langage faubourien de la rue

- ① BRIQUE DE PAREMENT
Terre cuite teinte beige clair
- ② BANDEAUX BETON ET
NEZ DE BALCON
Béton sablé
- ③ MENUISERIES
EXTERIEURES
Bois
- ⑤ SERRURRERIE
Barreaudage métallique
teinte blanc-beige
- ⑨ SOCLE
Poteaux et bandeau en
béton préfabriqué sablé

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

OPERATION
QUAI DE LA GIRONDE
Programme mixte anciens entrepôts EMSALEM
Quai de la gironde , 75019 PARIS

MAITRE D'OUVRAGE

SAS QUAI DE LA GIRONDE
25 Allée Vauban
CS 5006859 562 LA

MADELEINE CEDEX

MAÎTRISE D'OEUVRE

PETITDIDIERPRIoux
47, rue Popincourt
75011 Paris
FRANCE
+33 (0)1 58 30 53 53



47, rue Popincourt - 75011 Paris
+33 (0)1 58 30 53 53 // admin@ppx.net
Société d'architecture au capital de 150 000 €
SIRET: 479 560 088 00037
TVA : FR / 479 560 088
Ordre des architectes: N° 041 107 121

SAS QUAI DE LA GIRONDE
SAS au capital de 10 000 Euros
RCS LILLE METROPOLE 998 970 914
Siège Social : 25 allée Vauban - CS 50068 - 56200 La Madeleine Cedex
Bureaux : 49 rue de Vienne - TSA 60030 - 75001 Paris Cedex 06

DESCRIPTION

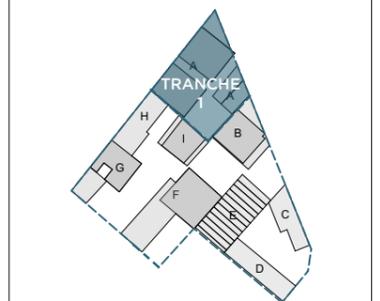
PC 4.0
NOTICE
ARCHITECTURALE
MATERIALITE

EMETTEUR	ECHELLE
PPX	



LEGENDE

----- Limite unité foncière



PC 4.0

NOTICE ARCHITECTURALE TRANCHE 1 BAT A	INDICE 0
--	-------------

PHASE
PC

DATE : JUIN 2024



HALLE EXISTANTE

Sur-élévation, reconstruction de la halle selon sa façade existante

-  ① BRIQUE DE PAREMENT
Terre cuite teinte rouge - rosée
-  ② BANDEAUX BETON ET
NEZ DE BALCON
Béton sablé
-  ③ MENUISERIES
EXTERIEURES
Bois
-  ④ OCCULTATIONS
Aluminium teinte
claire
-  ⑤ SERRURERIE
Barreaudage métallique
teinte blanc-beige
-  ⑨ SOCLE
Poteaux et bandeau en
béton préfabriqué sablé
-  ⑫ TOITURE TUILES
Terre cuite dito toiture existante

MAISON PARCELLE BK12

Réhabilitation des façades existantes

-  ① BRIQUE DE PAREMENT
Terre cuite teinte rouge - rosée
-  ② BANDEAUX BETON ET
NEZ DE BALCON
Béton sablé
-  ③ MENUISERIES
EXTERIEURES
Bois
-  ④ OCCULTATIONS
Volet persienné alu-
minium teinte claire
-  ⑨ SOCLE
Poteaux et bandeau en
béton préfabriqué sablé
-  ⑫ TOITURE TUILES
Terre cuite dito toiture existante
-  ⑬ ENDUIT FACADE
Enduit à la chaux teinte terre cuite -
rosée
-  ⑭ CHAINE D'ANGLE EXISTANTE
Traitement peinture minérale ou enduit
teinte blanc beige

**DOSSIER DE PERMIS
DE CONSTRUIRE**

OPERATION
QUAI DE LA GIRONDE
Programme mixte anciens entrepôts EMSALEM
Quai de la gironde , 75019 PARIS

MAITRE D'OUVRAGE

SAS QUAI DE LA GIRONDE
25 Allée Vauban
CS 5006859 562 LA

MADELEINE CEDEX

MAÎTRISE D'OEUVRE

PETITDIDIERPRIoux
47, rue Popincourt
75011 Paris
FRANCE
+33 (0)1 58 30 53 53

SAS QUAI DE LA GIRONDE
SAS au capital de 10 000 Euros
RCS LILLE METROPOLE 908 970 914
Siège Social : 25 allée Vauban - CS 50068 - 56200 La Madeleine Cedex
Buzancy - 49 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 06

DESCRIPTION

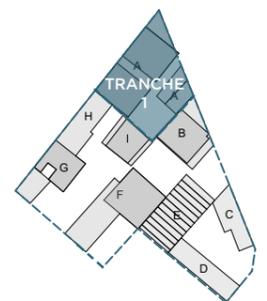
PC 4.0
NOTICE
ARCHITECTURALE
MATERIALITE

EMETTEUR	ECHELLE
PPX	



LEGENDE

----- Limite unité foncière



PC 4.0

NOTICE ARCHITECTURALE TRANCHE 1 BAT A	INDICE 0
--	-------------

PHASE PC

DATE : JUIN 2024

PC.04.0 NOTICE ARCHITECTURALE TRANCHE 1

ASPECTS REGLEMENTAIRES

1- PALTEAUX DE NIVELLEMENT

L'unité foncière de la Tranche 1 de l'îlot Cariou dispose de 2 plateaux de nivellement.
La majorité du terrain est situé sur un plateau à 48.00 NVP. Seule une partie de la parcelle Bk12 et une toute petite partie de la parcelle Bk 13 au nord ouest du terrain sur l'avenue corentin Cariou sont situés sur un plateau de nivellement à 49.00 NVP

2-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS POJETEES

SPH= SURFACE DE PLANCHER DESTINÉE À L'HABITATION ET AUX CINASPICS DÉDUCTION FAITE DES SURFACE A RDC DANS LA BANDE E ET EN SOUS-SOL

Sur la Tranche 1 la SPH initiale avant travaux est de 651 m² SDP. La SPH après travaux est de 4221 m² SDP.

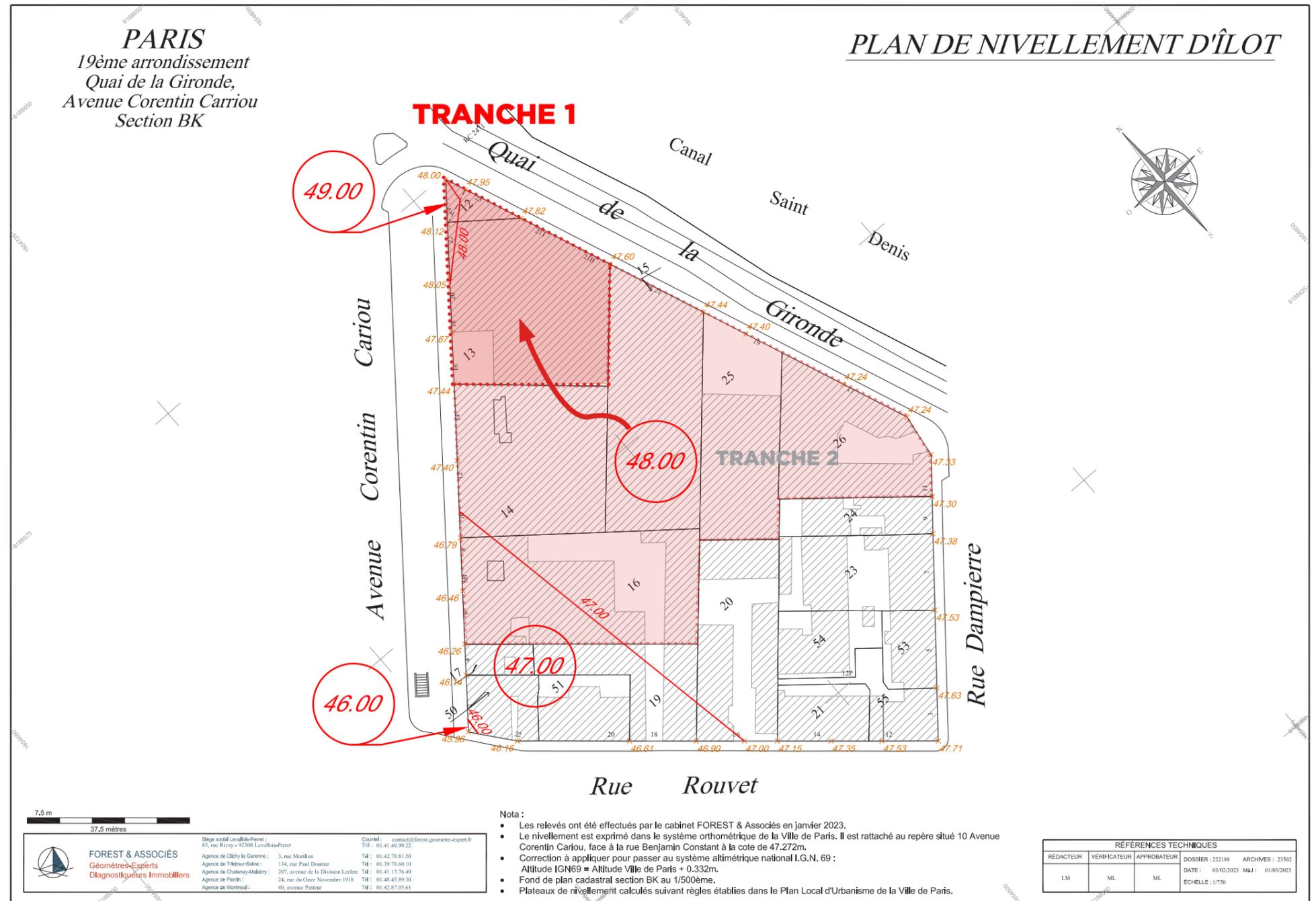
La SPH après travaux est donc bien supérieure à la SPH initiale.

L'ensemble des commerces de la tranche 1 n'exède pas les 1000 m² SDP (708 m²) .

5- STATIONNEMENTS

Le projet ne prévoit pas de parc de stationnement pour les véhicules motorisés, le PLU n'imposant pas de normes minimales quant à la création de places de stationnement pour les véhicules motorisés.
L'absence de stationnement automobile sur la parcelle se justifie par la présence de 11 parkings accessibles au publics sont dans un rayon de moins de 500m (dont 5 à moins de 250m) de la parcelle avec la présence notamment juste en face du site de l'autre côté du canal du parking Indigo «Parc de la Villette Nord - Cité des Sciences» qui comporte 1 400 places de stationnement.

Le projet prévoit cependant une aire de livraison localisé au n° 16 de l'avenue Corentin Cariou au Rez de chaussée du bâtiment A ou un bateau déjà présent sur l'espace public du a la présence d'un ancien portail cocher accès aux livraison permettra de ne prévoir aucun travaux de voirie supplémentaire. l'accès à l'aire de livraison se fera depuis la contre allée sur l'avenue permettant ainsi de ne pas perturber le trafic.



PC.04.0 NOTICE ARCHITECTURALE TRANCHE 1

ASPECTS REGLEMENTAIRES

3- GABARITS DE BANDE E EN BORDURE DE VOIES

L'avenue Corentin Cariou et le quai de la Gironde sont bordés par un filet de couleur filet bleu clair continu.

Ainsi, en prenant en considération les dispositions applicable à l'angle de deux voies 2 gabarit de bande E sont appliqué sur l'unité foncière.

- Le Gabarit 1

Le long de l'avenue Corentin Cariou, il est composé d'une verticale H = 18 m induite par la couleur bleu claire du filet et d'un couronnement d'un quart de cercle de 6 m induit par le caractère continu du filet et la largeur de l'avenue supérieure à 20m.

- Le Gabarit 2

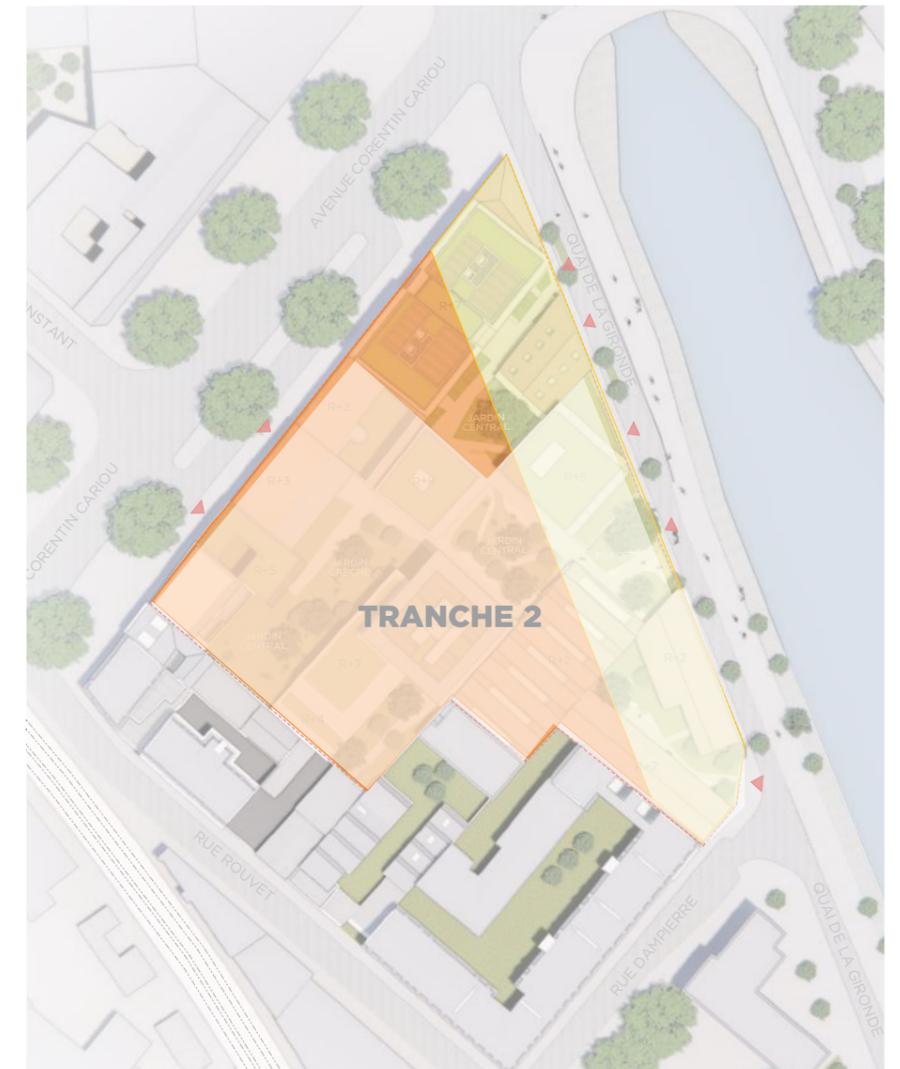
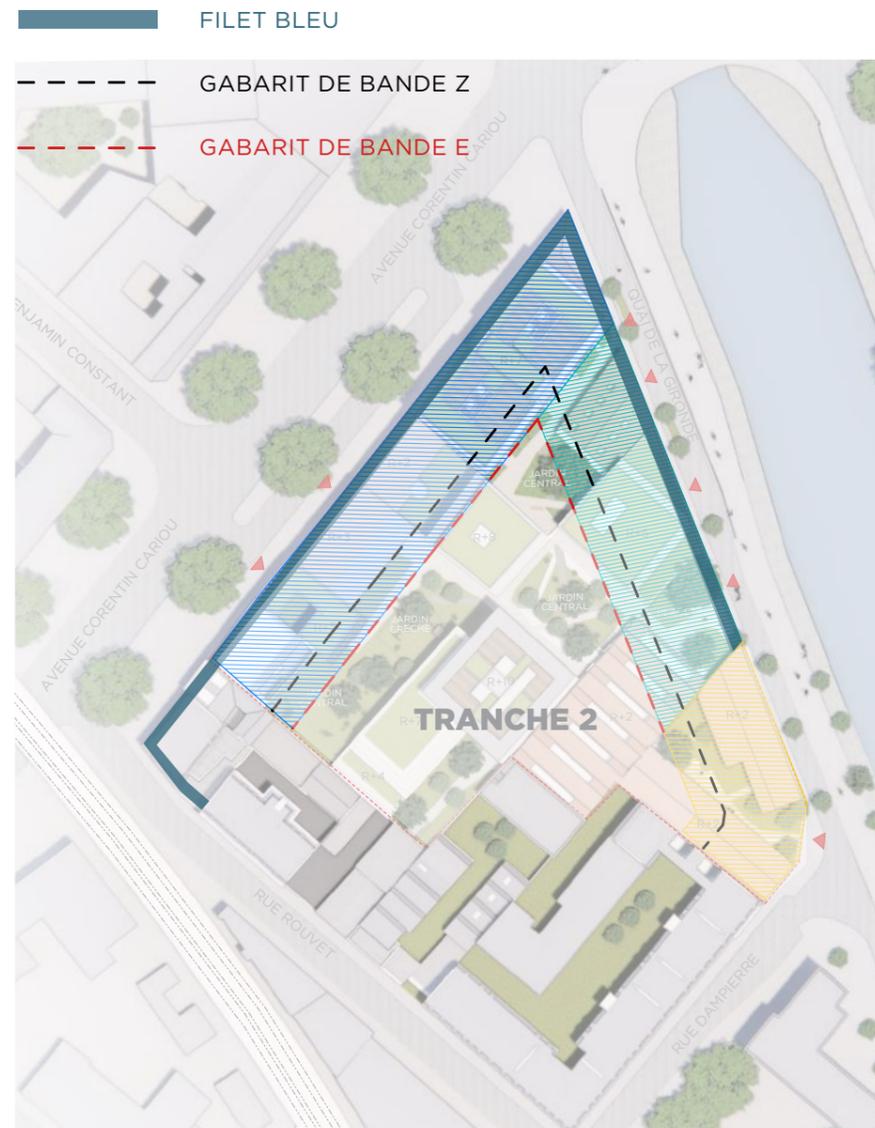
Le long du quai de la Gironde, il est composé d'une verticale H = 18 m induite par la couleur bleu claire du filet et d'un couronnement constitué d'une pente 2/1 sur une hauteur de 3m complétée d'une seconde oblique de pente 1/1 limité à 6m au dessus de l verticale de la Hauteur H, induit par le caractère continu du filet et la largeur du quai compris entre 12 et 20m.

4- HAUTEUR MAX DES CONSTRUCTIONS ET PLAFONNEMENT DES HAUTEURS

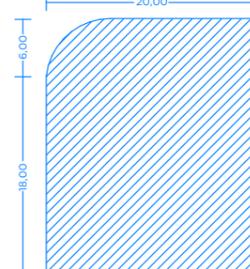
Les hauteurs plafonds fixées par le plan générale des hauteur du PLU sont de:

- 25 M sur une bande de 20m le long du quai de la Gironde

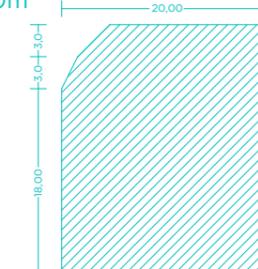
- 31 M sur le reste de la parcelle.



GABARIT 1 - Prospect filet bleu voie >20m



GABARIT 2 - Prospect filet bleu voie 12-20m



ZONAGE GABARIT DE HAUTEUR PLU

