

La présente notice a pour objet de détailler le bâtiment I consistant en la réhabilitation d'un bâtiment existant à R+4 avec sous-sol et sa surélévation de R+5 à R+8. Il accueillera vingt-trois logements répartis de RDC à R+8 sur un niveau de cave en sous-sol. Cette notice vient donc en complément de la notice architecturale PC4 générale qui présente le projet dans son ensemble.

I - Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

Le bâtiment I se situe en cœur d'îlot, en second front bâti de l'avenue Corentin Cariou. Construit entre 1923 et 1934 sur un plan carré légèrement déformé d'environ 16m de côté. Ses façades se distinguent très nettement deux par deux formant deux L très marqués : les façades N-O et S-O sont largement vitrées et expriment un squelette structurel poteau-poutre béton avec remplissage en allèges et trumeaux en brique alors que les façades N-E et S-E sont massives et opaques, réalisées en moellons saillants avec jointoiement mortier en retrait.

La structure est de type poteau-poutre béton sur une trame régulière d'un peu plus de 5m de côté formant neuf carrés en plan, escalier et ascenseur occupent le carré le plus au nord, le reste des plateaux étant globalement libres. Le pas d'étage est d'environ 3m30 hormis le dernier niveau (R+4) qui accueille une toiture à quatre pans dont les rives réduisent la hauteur de façade de cet étage ainsi marqué comme un attique.

II - Présentation du projet

1 / Aménagement du terrain

Voir notice architecturale générale.

2 / Implantation, organisation et volumes des constructions

Le parti pris du projet vise à la réhabilitation du bâtiment existant de R-1 à R+4 en mettant en valeur ses qualités intrinsèques et à sa surélévation de R+5 à R+8 en prolongeant ces qualités avec une écriture plus légère.

Le bâtiment existant possède une structure rigoureuse en poteau-poutre propre à une reconfiguration interne en préservant la structure. Seul l'emplacement de la circulation verticale est modifié de façon à disposer les logements en façade et les circulations au centre du bâtiment. Ce noyau en béton est ainsi réalisé sur la hauteur totale du bâtiment compris sa surélévation en découpant et déposant la portion de dalle du carré structurel central. La trémie de l'ancien escalier est quant à elle rebouchée. Le reste de la structure est préservé et consolidé en béton et acier. Les façades en squelette béton sont préservées à quelques adaptations près de reconfiguration de tailles des fenêtres et par le redimensionnement de certains trumeaux de façon à adapter les surfaces vitrées aux logements qui seront accueillis au sein de la réhabilitation. Les façades aveugles N-E et S-E sont quant à elles remaniées pour les ouvrir sur la ville et notamment sur le proche paysage du canal et du parc de la Villette. Les baies ainsi créées s'inscrivent dans la trame du bâtiment qui devient perceptible sur les façades moellons. En façade S-O au R+4 elles sont l'occasion de créer des loggias derrière les trumeaux de moellons qui deviennent façade épaisse et marquent la jonction entre réhabilitation et surélévation. Enfin, la toiture à R+4 est déposée et la façade de cet attique marque ainsi la greffe avec la partie en surélévation par l'ajout d'un linteau périphérique en béton qui redonne à cet étage une hauteur similaire en façade à celle des étages inférieurs.

La stratégie de surélévation consiste à prolonger la qualité du principe structurel poteau-poutre permettant flexibilité du plan et générosité des ouvertures en l'adaptant à une logique de surélévation légère et vertueuse : le squelette béton de l'existant devient squelette bois et le matériau biosourcé est mis en valeur avec sa propre écriture. La surélévation prolonge ainsi le bâtiment existant sur son exacte emprise : le noyau de desserte verticale en béton est prolongé et sert de contreventement à la structure poteau-poutre bois qui s'appuie sur la trame de l'existant. A R+7+8, un retrait ponctuel est opéré en façade N-O face à l'avenue Corentin Cariou pour respecter le gabarit des hauteurs dans la bande de 20m sur voie. Ce retrait est l'occasion de créer une terrasse pour un logement en duplex, de donner une écriture d'attique au bâtiment I côté avenue et de marquer sa verticalité côté vues lointaines au S-E. La rigueur des façades du socle réhabilité est prolongée dans les étages par le calepinage régulier des ouvertures qui se retournent de façon homogène sur les quatre façades. En façade S-E, la structure porteuse en bois est révélée par des loggias composées de poteaux et poutres bois superposées aux loggias du bâtiment réhabilité en trumeaux de moellons prolongeant ainsi un dispositif tout en l'adaptant d'une écriture massive à une écriture légère. Ces prolongements extérieurs donnent aux logements des vues lointaines sur le canal et le parc de la Villette.

Le bâtiment existant avec son écriture maçonnerie (exosquelette béton et remplissage brique) prend en surélévation une écriture charpentée (exosquelette bois et remplissage en bardeaux de terre cuite). Un langage commun est ainsi proposé autour d'une trame commune et de l'alignement des structures porteuses tout en signifiant deux écritures liées aux deux époques du bâtiment : la massivité du moellon et du béton pour la réhabilitation et la légèreté du bois et de sa peau en bardage pour la surélévation. La surélévation reprend l'écriture de la surélévation du bâtiment B et inversement de façon que l'une fasse écho à l'autre et que la marque du temps et des époques soit perceptible pour l'habitant.

3 / Traitement des constructions et des limites

Le bâtiment réhabilité s'ouvre sur l'axe piéton N-O/S-E où l'on trouve les différents accès, hall et local vélo notamment, ce dernier marque une traversée piétonne entre la tranche 1 et la tranche 2. Il jouxte des jardins de cœur d'îlot au S-E et N-E sur lesquels s'ouvre le logement à RDC. La façade N-O quant à elle s'appuie sur le fond de bâtiment G sur avenue.

4 / Matériaux et couleurs des constructions

Le bâtiment réhabilité est préservé au plus proche de son état d'origine en cherchant à mettre en valeur chacune de ses matérialités tout en adaptant sa colorimétrie de façon que la partie réhabilitée forme un tout cohérent avec la partie surélevée. Ainsi, il sera appliqué un simple sablage de finition sur le béton de la structure primaire. Les briques existantes de remplissage sont badigeonnées de chaux de teinte blanc cassé permettant ainsi l'ajout de trumeaux en briques pleines qui se fondent dans le dispositif existant car pareillement traitées à la chaux et assurant leur étanchéité à l'eau. Les fenêtres acier au rythme vertical sont remplacées par des fenêtres bois lasurées avec ce même calepinage type atelier et occultations métalliques de teinte blanc cassé.



Légende (dito PC5) de façade (RDC, R+1+2+3+4) réhabilitée (N-O, S-O)

- F.11** Béton existant traité par sablage
- F.12** Brique existante avec ajout d'un badigeon à la chaux teinte blanc-beige
- F.13** Brique badigeonnée à la chaux teinte blanc-beige
- M.2** Menuiserie bois avec lasure teinte dito bardage bois + occultation métallique teinte blanc-beige



F.11



F.12, F.13

OYAPOCK architectes
 23 passage de la Main d'Or - 75011 Paris
 Tél. 09 84 01 49 44
 contact@oyapock-architectes.com
 Siret 818 154 924 00042

NEXITY IR PROGRAMMES SEERI

SAS au capital de 3 000 000 Euros
 RCS LILLE METROPOLE 824 350 797
 Siège Social : 25 allée Vauban - CS 50068 - 59501 La Madeleine Cedex
 Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 06

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

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

MAÎTRISE D'OUVRAGE

NEXITY IR PROGRAMMES SEERI
 19, rue de Vienne
 75801 PARIS CEDEX 08
 FRANCE

MAÎTRISE D'OEUVRE

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

OYAPOCK
 23, Passage de la main d'or
 75011 Paris
 FRANCE
 +33 (0)9 84 01 49 44

Agence Pierre Antoine Gatier
 30, rue Guynemer
 75006 Paris
 FRANCE
 +33 (0)1 40 46 08 80 66

DESCRIPTION

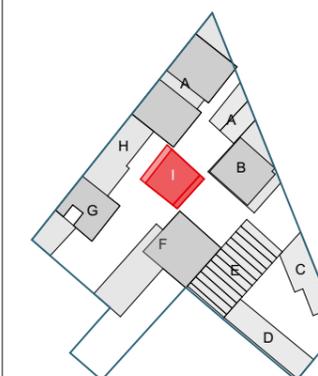
PC10.1
 Notice ABF
 Bâtiment I

EMETTEUR	ECHELLE	BATIMENT
Oyapock architectes		I



LEGENDE

— Limite unité foncière

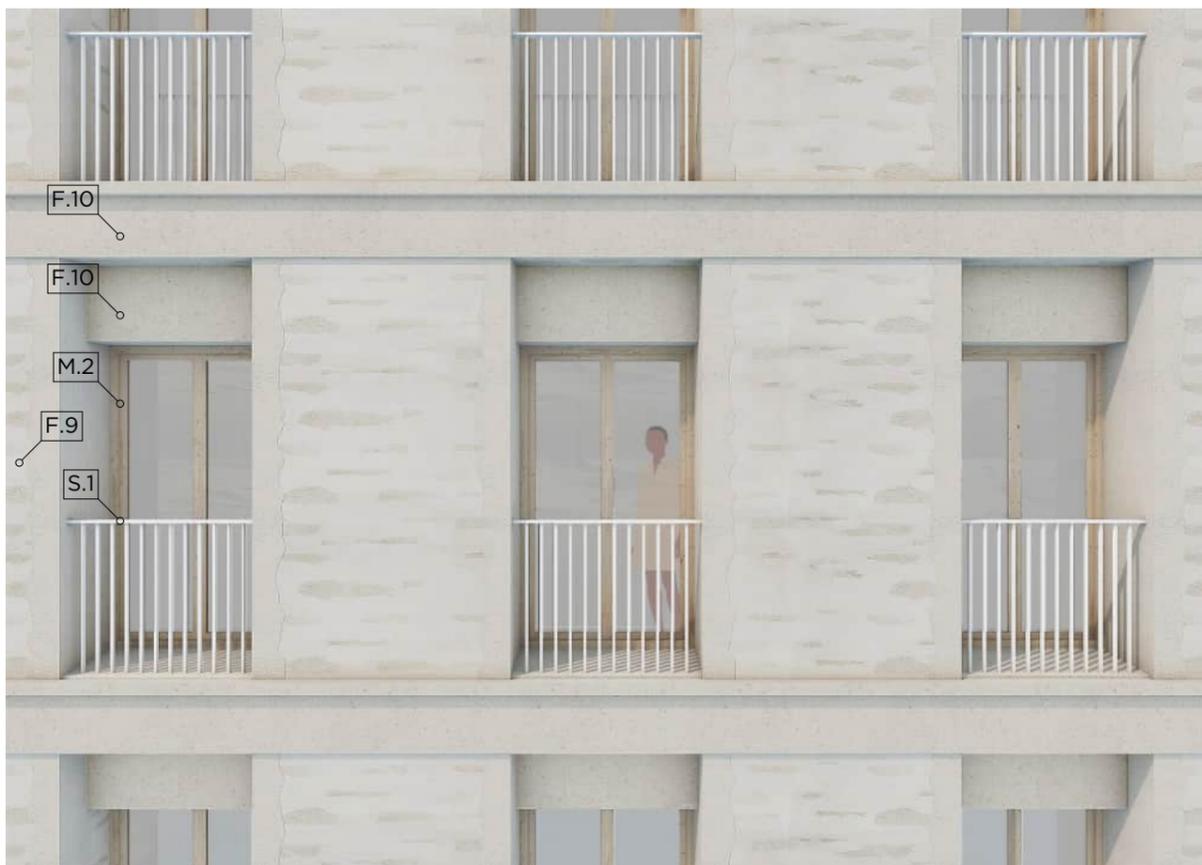


PC10.1 Notice ABF	INDICE
----------------------	--------

PHASE PC

DATE : 08 Mai 2024

Les façades moellons sont elles-aussi badigeonnées de chaux à pierre vue pour préserver leur relief. Les ouvertures réalisées dans ces façades sont consolidées par des jambages en béton qui s'immiscent en tableaux des baies dans les aspérités des moellons. Le même badigeon est appliqué sur le béton pour faire disparaître ces ajouts de béton dont seule la planéité par rapport aux reliefs des moellons rendra perceptible la réalité constructive de la réhabilitation. En linteau de ces ouvertures, un bandeau en béton sablé relie les différentes ouvertures et prolonge la démarcation par niveau lisible sur les façades adjacentes. Les fenêtres de ces façades sont en bois lasuré.



Légende (dito PC5) de façade (RDC, R+1+2+3+4) réhabilitée (N-E) et de façade (RDC, R+1+2+3) réhabilitée (S-E)

- F.9** Badigeon à la chaux teinte blanc-beige à pierre vue sur moellons existants compris retours tableaux
- F.10** Béton sablé ton pierre
- M.2** Menuiserie bois avec lasure teinte dito bardage bois + occultation métallique teinte blanc-beige
- S.1** Garde-corps acier à barreaudage vertical thermolaqué teinte blanc-beige



F.9



F.10

OYAPOCK architectes
 23 passage de la Main d'Or - 75011 Paris
 Tél. 09 84 01 49 44
 contact@oyapock-architectes.com
 Siret 818 154 924 00042

NEXITY IR PROGRAMMES SEERI

SAS au capital de 3 000 000 Euros
 RCS LILLE METROPOLE 824 350 797
 Siège Social : 25-avenue Vauban - CS 50068 - 59507 La Madeleine Cedex
 Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 06

Au derniers étages de la réhabilitation façade S-E, les percements dans les façades en moellons accueillent les loggias des logements dont la façade est réalisée en ossature bois avec bardage dito loggias de la partie surélevée.



Légende (dito PC5) de façade (R+4) réhabilitée (S-E)

- F.1** Bardeau de terre cuite vertical teinté blanc-beige dans la masse
- F.9** Badigeon à la chaux teinte blanc-beige à pierre vue sur moellons existants compris retours tableaux
- F.10** Béton sablé ton pierre
- M.1** Menuiserie bois avec lasure teinte dito bardage bois + encadrement acier thermolaqué teinte blanc-beige + occultation métallique teinte blanc-beige
- M.2** Menuiserie bois avec lasure teinte dito bardage bois + occultation métallique teinte blanc-beige
- S.1** Garde-corps acier à barreaudage vertical thermolaqué teinte blanc-beige



F.1



F.9



F.10

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

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

MAÎTRISE D'OUVRAGE

NEXITY IR PROGRAMMES SEERI
 19, rue de Vienne
 75801 PARIS CEDEX 08
 FRANCE

MAÎTRISE D'OEUVRE

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

OYAPOCK
 23, Passage de la main d'or
 75011 Paris
 FRANCE
 +33 (0)9 84 01 49 44

Agence Pierre Antoine Gatier
 30, rue Guynemer
 75006 Paris
 FRANCE
 +33 (0)1 40 46 08 80 66

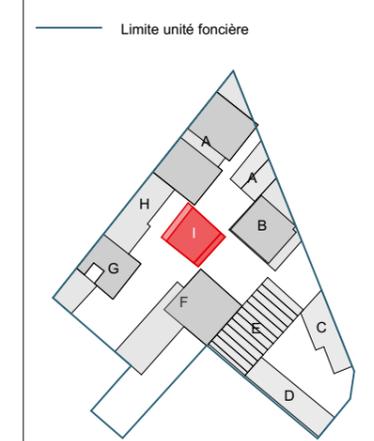
DESCRIPTION

PC10.1
 Notice ABF
 Bâtiment I

EMETTEUR	ECHELLE	BATIMENT
Oyapock architectes		I



LEGENDE



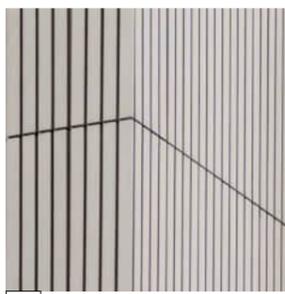
PC10.1 Notice ABF	INDICE
PHASE PC	
DATE : 08 Mai 2024	

Le bâtiment surélévation reprend le langage des matérialités du bâtiment réhabilité mais avec une écriture charpentée plutôt que maçonnée. La structure poteau-poutre et planchers bois intérieure porte des façades ossature bois avec parements de bardeaux de terre cuite de teinte blanc cassé faisant écho à la teinte du badigeon chaux sur maçonnerie des étages réhabilités. Ces bardeaux linéaires sont posés dans le sens de la hauteur pour conférer un rythme vertical aux façades. Les fenêtres en bois lasuré avec ébrasement acier de teinte blanc cassé séquentent les façades d'une trame répétitive. Un bardage bois horizontal pré-grisé par saturateur dessine un linteau calepiné par des cornières en acier thermolaqué de teinte blanc cassé. Une saillie en bois pré-grisé par saturateur et recouvert d'une tôle en acier thermolaqué coiffe ces linteaux bois et agit en tant que déflecteur pour la sécurité incendie.



Légende (dito PC5) de façade (R+5+6+7+8) surélevée (S-O, N-O, N-E)

- F.1** Bardeau de terre cuite vertical teinté blanc-beige dans la masse
- F.2** Bardage bois horizontal pré-grisé par saturateur + calepinage vertical en acier thermolaqué teinte blanc-beige
- F.4** Déflecteur bois pré-grisé par saturateur + bavette acier thermolaqué teinte blanc-beige
- M.1** Menuiserie bois avec lasure teinte dito bardage bois + encadrement acier thermolaqué teinte blanc-beige + occultation métallique teinte blanc-beige
- S.1** Garde-corps acier à barreaudage vertical thermolaqué teinte blanc-beige



F.1



F.2

Les loggias s'inscrivent dans cette même écriture, les poutres en bois pré-grisé par saturateur prolongent les linteaux et reposent sur des poteaux bois pré-grisé par saturateur eux aussi.



Légende (dito PC5) de façade avec loggias (R+5+6+7+8) surélevée (S-E)

- F.1** Bardeau de terre cuite vertical teinté blanc-beige dans la masse
- F.3** Bardage métallique horizontal thermolaqué teinte blanc-beige
- F.5** Poteau bois pré-grisé par saturateur
- F.6** Poutre bois pré-grisé par saturateur
- F.8** Balcon béton avec sous-face en panneau bois pré-grisé par saturateur + dalles bois sur plots sur étanchéité + nez de balcon en bavette métallique thermolaqué teinte blanc-beige
- M.1** Menuiserie bois avec lasure teinte dito bardage bois + encadrement acier thermolaqué teinte blanc-beige + occultation métallique teinte blanc-beige
- S.1** Garde-corps acier à barreaudage vertical thermolaqué teinte blanc-beige



F.1



F.5 F.6 F.8

OYAPOCK architectes
 23 passage de la Main d'Or - 75011 Paris
 Tél. 09 84 01 49 44
 contact@oyapock-architectes.com
 Siret 818 164 824 00042

NEXITY IR PROGRAMMES SEERI

SAS au capital de 3 000 000 Euros
 RCS LILLE METROPOLE 824 550 797
 Siège Social : 25 allée Vauban - CS 50068 - 59507 La Madeleine Cedex
 Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 06

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

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

MAÎTRISE D'OUVRAGE

NEXITY IR PROGRAMMES SEERI
 19, rue de Vienne
 75801 PARIS CEDEX 08
 FRANCE

MAÎTRISE D'OEUVRE

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

OYAPOCK
 23, Passage de la main d'or
 75011 Paris
 FRANCE
 +33 (0)9 84 01 49 44

Agence Pierre Antoine Gatier
 30, rue Guynemer
 75006 Paris
 FRANCE
 +33 (0)1 40 46 08 80 66

DESCRIPTION

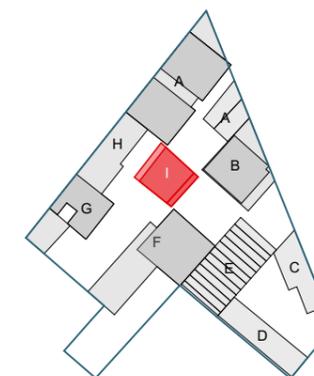
PC10.1
 Notice ABF
 Bâtiment I

EMETTEUR	ECHELLE	BATIMENT
Oyapock architectes		I



LEGENDE

— Limite unité foncière



PC10.1 Notice ABF	INDICE
PHASE PC	
DATE : 08 Mai 2024	

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture seront choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux », et que « les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, etc.) seront conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissure suite aux ruissellements).

En toiture, le socle de substrat des surfaces végétalisées du bâti est adapté aux plantations choisies afin de permettre leur développement et leur maintien dans la durée et de limiter la gestion et l'entretien, l'utilisation d'eau et d'intrants, et participer pleinement au rafraîchissement urbain. Les toitures végétalisées comporteront une épaisseur de substrat d'au moins 10 cm, couche non drainante comprise.

Un traitement acoustique des façades adapté aux nuisances sonores du site est prévu.

5 / Traitement des espaces libres et plantations

Voir notice architecturale et paysagère générale.

6 / Accès au terrain et aires de stationnement

L'accès aux logements et à leurs annexes s'effectuent en façade S-O, le long de la traversée piétonne principale.

Les locaux de stationnement vélos et poussettes accueillent en plus des besoins du bâtiment ceux du bâtiment B.

Calcul des surfaces de locaux de stationnement vélos et poussettes : 3% de la surface de plancher (1.541m²) soit 46m² intégrés au rez-de-chaussée.

Le local vélos mesurant en tout 81m² (46m² besoins propres du bâtiment I + 35m² besoins bâtiment B).

Du fait de leur proximité aux nombreux transports en commun et des nombreux parkings se trouvant dans un rayon de moins de cinq cent mètres, les logements n'ont pas de besoin particulier en terme de stationnement automobile.

7 / Qualité des logements

Le bâtiment I se compose de 17 logements réhabilités de RDC à R+4 et de 6 logements neufs à R+5+6+7+8. Les logements réhabilités sont double orientés pour les T1 et T2 à l'exception d'un logement et triple orientés pour les T4 qui possèdent une loggia.

Les logements neufs en surélévation sont tous triple orientés, ils possèdent tous un espace extérieur (loggia ou terrasse) et toutes les cuisines sont en premier jour.

L'ensemble de la construction en structure poteau-poutre permet une flexibilité des logements dans le temps.

8 / Collecte des déchets

Pour le bâtiment I, le local ordures ménagères de 13m² est clos, couvert et ventilé, ses dimensions répondent aux besoins de la mairie de Paris.

Il est suffisamment grand et dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets. Il sera éclairé et équipé d'une arrivée d'eau et d'un siphon, avec des parois imperméables et imputrescibles.

9 / Hauteur maximale des constructions

Plafonnement des hauteurs et gabarits par rapport aux voies sont repérées sur les pièces PC3 et PC5.

9 / Matériaux et mode d'exécution des travaux

Le bâtiment existant de RDC à R+4 est réhabilité en préservant son identité et son principe structurel maçonné. La structure poteau-poutre et remplissage maçonnerie est ainsi préservée et renforcée en béton pour porter la surélévation. Les façades en brique sont préservées à quelques adaptations près des percements pour répondre aux besoins des logements. Les façades en moellons anciennement aveugles sont pour leur part ouvertes sur la ville par des ouvertures de plancher à plancher intégrant des portiques béton en jambage et linteaux. Les linteaux réalisés en béton sablé restent apparents, les jambages sont quant à eux coulés avec les moellons en fond de coffrage mêlant ainsi les deux matérialités qui sont ensuite homogénéisées par un traitement de badigeon chaux sur béton et sur moellons à pierre vue.

Le bâtiment en surélévation R+5+6+7+8 est quant à lui réalisé en technique constructive charpentée. Prenant socle sur les verticaux R+4 de l'existant, sa structure est réalisée en poteaux bois et poutre bois périphérique avec poutres acier intérieures. Les planchers sont réalisés en bois lamellé croisé à l'exception du plancher haut R+8 réalisé en béton ou mixte bois-béton de façon à réaliser la toiture végétalisée sur étanchéité sans formes de pente. Les façades à ossature bois rapportées en nez de plancher et nez de poteau complètent le dispositif et accueillent les éléments de bardage. Le procédé constructif de la surélévation valorise ainsi les techniques de construction sèches et un montage par éléments préfabriqués hors site. Seul le noyau de circulation commune avec escalier et ascenseur est réalisé en béton de façon à répondre aux attentes de la BSPP et à créer un noyau de contreventement pour la structure bois. Enfin, les loggias rapportées sont réalisées en plancher béton coulé sur panneau bois visible en sous-face et portées par des poteaux et poutre bois qui révèlent la structure de la surélévation.

Les matériaux de finitions des façades et les bardages sont détaillés au paragraphe II-4 de la présente notice.

 **OYAPOCK architectes**
23 passage de la Main d'or - 75011 Paris
Tél. 09 84 01 49 44
contact@oyapock-architectes.com
Siret 818 154 924 00042

NEXITY IR PROGRAMMES SEERI

SAS au capital de 3 000 000 Euros
RCS LILLE METROPOLE 824 350 797
Siège Social : 25 allée Vauban - CS 50068 - 59507 La Madeleine Cedex
Bureau : 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 06

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

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

MAÎTRISE D'OUVRAGE

NEXITY IR PROGRAMMES SEERI
19, rue de Vienne
75801 PARIS CEDEX 08
FRANCE

MAÎTRISE D'OEUVRE

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

OYAPOCK
23, Passage de la main d'or
75011 Paris
FRANCE
+33 (0)9 84 01 49 44

Agence Pierre Antoine Gatier
30, rue Guynemer
75006 Paris
FRANCE
+33 (0)1 40 46 08 80 66

DESCRIPTION

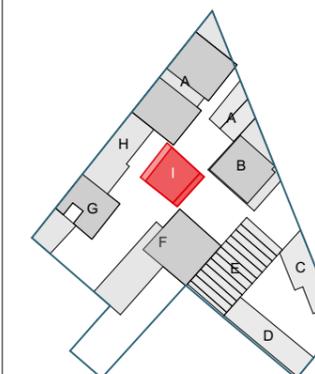
PC10.1
Notice ABF
Bâtiment I

EMETTEUR	ECHELLE	BATIMENT
 Oyapock architectes		I



LEGENDE

— Limite unité foncière



PC10.1 Notice ABF	INDICE
PHASE PC	
DATE : 08 Mai 2024	