

La présente notice a pour objet de détailler le bâtiment B consistant en la réhabilitation d'un bâtiment existant à R+1 et sa surélévation de R+2 à R+5. Il accueillera un commerce à rez-de-chaussée et seize logements en accession répartis de R+1 à R+5. 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 B s'inscrit dans la séquence bâtie en front de quai. Construit entre 1947 et 1951, il se compose d'un bâtiment principal de forme trapézoïdale dont la façade s'ouvre au N-E sur le quai de la Gironde, ses façades latérales étant aveugles et jouxtant au N-O le bâtiment A' (tranche 1) et au S-E le jardin-parvis du bâtiment E. Une halle qui s'étend à l'arrière du bâtiment sera démolie pour créer un jardin en cœur d'îlot.

En structure poteau-poutre béton avec remplissage en brique de terre cuite peinte en RDC et maçonnerie enduite en R+1, la seule façade percée sur quai se compose d'une large ouverture à rez-de-chaussée et de fenêtres de logements en étage. La toiture plate est recouverte d'une étanchéité bitumineuse. Le bâtiment accueille avant réhabilitation du stationnement automobile à rez-de-chaussée et des bureaux et logements à R+1. L'accès au parking se fait donc par un grand portail opaque en bois donnant directement sur le quai et l'accès aux logements et bureaux s'effectue par une porte en bois adjacente. Le sol du RDC est pavé et l'arrière du bâtiment est largement ouvert sur la halle démolie qui prolonge le parking, cette ouverture sur le quai donne à lire au piéton une grande profondeur à travers le bâtiment jusqu'en cœur d'îlot.

## 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 à RDC et R+1 en mettant en valeur ses qualités intrinsèques et en sa surélévation de R+2 à R+5 avec un traitement différencié.

Le bâtiment existant possède une structure flexible en poteau-poutre propre à une reconfiguration interne en préservant la structure. Celle-ci sera mise en valeur au niveau de la vitrine de dix mètres de large qui offrira à termes une transparence entre le quai et le jardin (les vitrines du commerce à rez-de-chaussée seront à la charge du futur projet et feront l'objet d'un permis d'aménager ultérieur). Le projet de réhabilitation préserve donc cette large ouverture qui marquera l'entrée du commerce ainsi largement ouvert sur son quartier. Cette transparence sera l'épine dorsale de l'équipement, flux central qui sera prolongé en façade sur jardin (S-O) par une autre vitrine en miroir qui fera elle aussi l'objet d'un permis d'aménager ultérieur. L'axe existant du bâtiment est ainsi conservé et doublé par des ouvertures secondaires sur le parvis du bâtiment E qui serviront de prolongements extérieurs au commerce. L'emprise du bâtiment est étendue de 2m75 vers le S-O en l'ajout d'une demi-trame supplémentaire. En étage, la façade sur quai est préservée avec le remplacement ponctuel de fenêtres par des baies libres donnant sur les loggias des logements. Dans la même logique qu'au RDC, les façades S-E et S-O sont percées de loggias et fenêtres. Ainsi, tout en gardant le caractère de sa façade sur quai, le bâtiment s'ouvre sur ses autres façades pour accompagner la mutation des espaces extérieurs en espaces plantés.

La stratégie de surélévation vise à préserver l'image actuelle du bâtiment et en particulier son volume et son gabarit, jusque dans son fronton caractéristique. Ceux-ci s'inscrivent en effet dans un skyline sur quai qui est un élément distinctif du site de projet. Pour ce faire, la surélévation de forme parallélépipédique est implantée en alignement côté jardin arrière et en retrait du quai. Sa géométrie observe une rotation de façon que les façades de l'extension s'inscrivent dans la géométrie des bâtiments en second front par rapport au quai. Ce travail géométrique met ainsi en valeur les façades existantes parallèles au quai avec leurs plus petits gabarits. Le volume de la surélévation, sobre et rigoureux dans ses façades traitées de façon homogène sur ses quatre faces marque ainsi volontairement une distanciation avec l'écriture des façades du bâtiment existant. Sur les façades N-E et S-E, des balcons filants suspendus par des tubes acier toute hauteur confèrent aux logements des prolongements extérieurs côté canal et parc de la Villette.

Le bâtiment existant, d'écriture maçonnée avec exosquelette béton et remplissage brique devient dans le bâtiment de la surélévation écriture charpentée avec exosquelette bois et remplissage en bardeaux de terre cuite. Un langage commun est ainsi proposé en démarquant chaque entité. La surélévation reprend l'écriture de la surélévation du bâtiment I 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.

Le bâtiment B, existant, n'est pas implanté perpendiculairement au quai. Pour l'expression d'une recherche architecturale visant à distinguer la surélévation en conservant l'identité du quai et de ses bâtiments, celle-ci marque des retraits sur ses façades nord-est et sud-est. De plus, le linéaire important de 120 m de linéaire sur le quai justifie les percées visuelles opérées par le projet sur le cœur d'îlot.

### 3 / Traitement des constructions et des limites

Le bâtiment réhabilité s'ouvre sur le quai au N-E de façon comparable au bâtiment existant, le portail opaque sera déposé pour accueillir à terme les vitrines du commerce, à charge du preneur et qui feront l'objet d'un permis d'aménager ultérieur, afin de préserver la transparence même en temps de fermeture du commerce. La façade S-E en revanche est percée pour ouvrir le commerce sur le parvis du bâtiment E. En façade S-O, un mur rideau miroir de celui sur rue ouvrira visuellement le commerce sur le jardin lors d'un permis d'aménager ultérieur et une porte-vitrée donne accès au hall logement. La façade N-O est préservée opaque côté tranche 1 car pour majeure partie adossée au bâtiment A.

### 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. Ainsi, il sera appliqué un simple sablage de finition sur le béton de la structure primaire. Les briques existantes de remplissage, aujourd'hui peintes, seront curées pour faire ressortir la matérialité de la terre cuite d'origine. Enfin, un enduit à la chaux sera appliqué sur les parties enduites du R+1. La terrasse du bâtiment sera recouverte de dalles bois sur plots et de bacs plantés formant mise à distance des façades pour éviter l'ajout d'un garde-corps.



Légende (dito PC5) de façade (RDC, R+1) réhabilitée sur quai (N-E)

- F.11** Béton existant traité par sablage
- F.17** Chaperon / Appui / Becquet béton existant traité par sablage
- F.14** Brique existante curée
- F.16** Enduit à la chaux taloché sur maçonnerie teinte blanc-beige
- M.2** Menuiserie bois avec lasure teinte dito bardage bois + occultation métallique teinte blanc-beige
- M.3** Menuiserie acier thermolaqué teinte bronze clair > NB : Les vitrines du commerce seront à la charge du futur projet et feront l'objet d'un permis d'aménager ultérieur



F.14

F.16

## 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

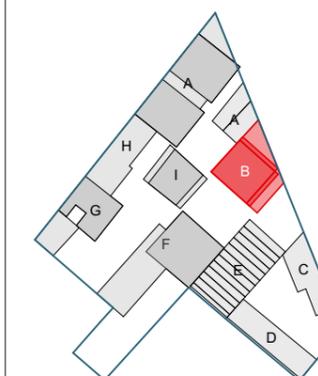
**PC10.1**  
Notice ABF  
Bâtiment B

EMETTEUR	ECHELLE	BATIMENT
Oyapock architectes		B



### LEGENDE

— Limite unité foncière



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

PHASE <b>PC</b>
--------------------

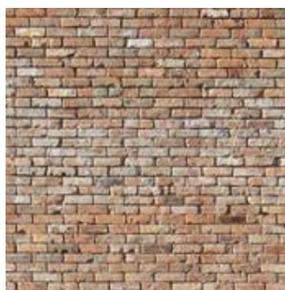
DATE : 08 Mai 2024

Sur les autres façades du bâtiment existant, la stratification entre RDC et R+1 sera prolongée avec l'ajout d'une brique de réemploi de teinte rouge à brune à RDC et d'un enduit taloché à la chaux à R+1 de teinte blanc cassé. Les éléments d'appuis ou de chaperons seront eux aussi réalisés en béton sablé. Les fenêtres seront en bois lasuré en étage et en métal thermolaqué teinte bronze à RDC. Les occultations des fenêtres des logements seront en métal de teinte blanc cassé, de même que leurs garde-corps en montants tubulaires et lisses en plats acier.



Légende (dito PC5) de façade (RDC, R+1) réhabilitée sur jardin (S-E, S-O)

- F.17** Chaperon / Appui / Becquet béton existant traité par sablage
- F.15** Brique de réemploi curée
- F.16** Enduit à la chaux taloché sur maçonnerie teinte blanc-beige
- M.1** Menuiserie bois avec lasure teinte dito bardage bois + encadrement acier thermolaqué teinte blanc-beige + occultation métallique teinte blanc-beige
- M.3** Menuiserie acier thermolaqué teinte bronze clair > NB : Les vitrines du commerce seront à la charge du futur projet et feront l'objet d'un permis d'aménager ultérieur

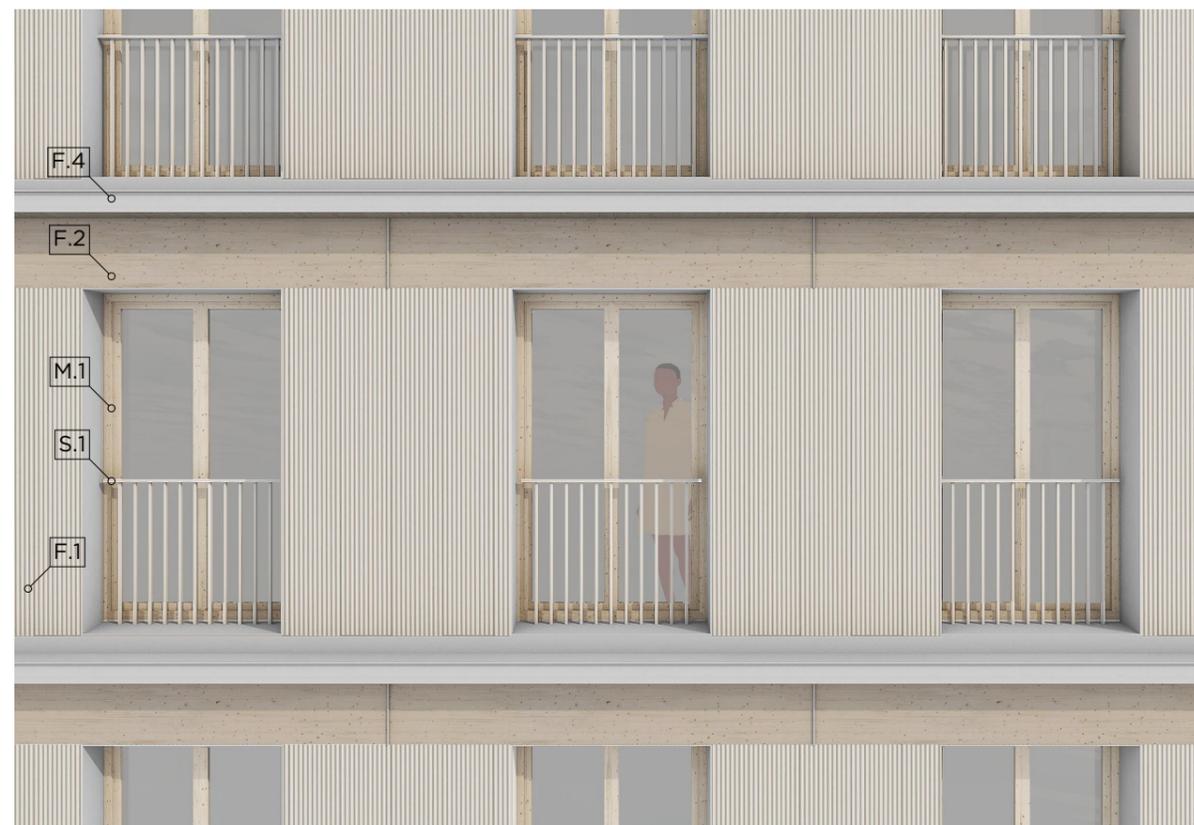


F.15



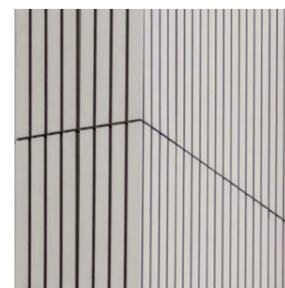
F.16

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 habillées de bardeaux de terre cuite de teinte blanc cassé. 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. Une saillie en bois pré-grisé par saturateur et recouvert d'une tôle acier thermolaqué coiffe ces linteaux bois et sert en tant que déflecteur pour la sécurité incendie des façades.



Légende (dito PC5) de façade (R+2+3+4+5) surélevée (S-O, N-O)

- 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 barreudage vertical thermolaqué teinte blanc-beige



F.1



F.2

**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 824 330 797  
 Siège Social : 25 allée Vauban - CS 50068 - 59502 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**

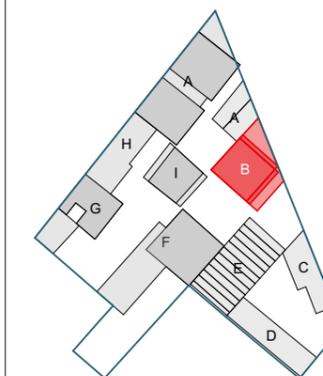
**PC10.1**  
 Notice ABF  
 Bâtiment B

EMETTEUR	ECHELLE	BATIMENT
 Oyapock architectes		B



**LEGENDE**

— Limite unité foncière



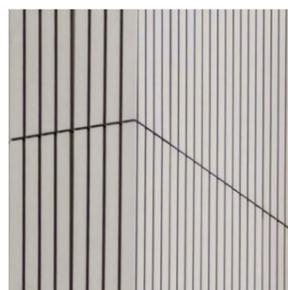
PC10.1 Notice ABF	INDICE
PHASE <b>PC</b>	
DATE : 08 Mai 2024	

Les balcons s'inscrivent dans cette même écriture, les poutres en bois pré-grisé par saturateur prolongent les linteaux et sont suspendus par des tirants acier thermolaqué teinte blanc cassé.



Légende (dito PC5) de façade avec balcons (R+2+3+4+5) surélevée (N-E, 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.6** Poutre bois pré-grisé par saturateur
- F.7** Tirant acier thermolaqué teinte blanc-beige
- F.8** Balcon béton avec sous-face en panneau bois pré-grisé par saturateur  
+ dalles bois sur plots sur étanchéité  
+ nez de balcon en capotage 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.6 F.7

**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 - 59502 La Madeleine Cedex  
Bureaux : 49 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 06

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 au restaurant s'effectue directement sur quai, de même que l'accès technique à la sous-station secondaire. L'accès aux logements s'effectue quant à lui façade S-O par le jardin en cœur d'îlot.

Les locaux de stationnement vélos et poussettes sont intégrés au sein du bâtiment I en son RDC. Calcul des surfaces de locaux de stationnement vélos et poussettes : 3% de la surface de plancher (1.178m<sup>2</sup>) soit 36m<sup>2</sup> intégrés au rez-de-chaussée du bâtiment I.

Ledit local mesurant en tout 81m<sup>2</sup> (46m<sup>2</sup> besoins propres du bâtiment I + 35m<sup>2</sup> 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 et locaux d'activités n'ont pas de besoin particulier en terme de stationnement automobile.

**7 / Qualité des logements**

Le bâtiment B se compose de 5 logements réhabilités à R+1 et de 11 logements neufs à R+2+3+4+5. Les logements réhabilités sont majoritairement double orientés et possèdent tous une loggia à l'exception du T1.

Les logements neufs en surélévation sont tous double ou triple orientés, ils possèdent tous un espace extérieur (terrasse à R+2 et balcons à partir de R+3) 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 B, le local ordures ménagères de 13m<sup>2</sup> 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 à RDC - R+1 est réhabilité en préservant son identité et son principe structurel maçonné. La structure poteau-poutre et remplissage maçonnerie est ainsi préservée et complétée d'une structure secondaire en béton pour porter la surélévation en poteau-poutre elle aussi avec remplissage maçonné en brique de réemploi à RDC et en blocs de terre cuite avec finition enduit chaux en R+1.

Le bâtiment en surélévation R+2+3+4+5 est quant à lui réalisé en technique constructive charpentée. Prenant socle sur le plancher haut R+1 de l'existant, sa structure est réalisée en poteaux bois et poutre bois. Les planchers sont réalisés en bois lamellé croisé à l'exception du plancher haut R+5 réalisé en 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 balcons rapportés sont réalisés en plancher béton coulé sur fond bois visible en sous-face et portés par des consoles en poutre bois elles-mêmes supportées par des tirants acier rattachés en toiture.

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

**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**

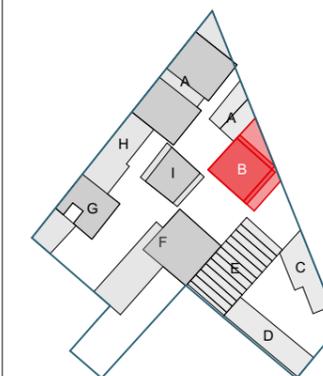
**PC10.1**  
Notice ABF  
Bâtiment B

	EMETTEUR Oyapock architectes	ECHELLE	BATIMENT B
--	---------------------------------	---------	---------------



**LEGENDE**

— Limite unité foncière



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