Notice architecturale

BATIMENTS G - H

Pierre-Antoine Gatier
Architecte en chef des monuments historiques
30 rue Guynemer - 75006 Paris
T. 01 40 46 88 66 / pierre-antoine@gatier.org

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 - 59801 La Madeleine Cedex
Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 08

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

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

MAÎTRISE D'OUVRAGE

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

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 6 87 40 49 44

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

DESCRIPTION

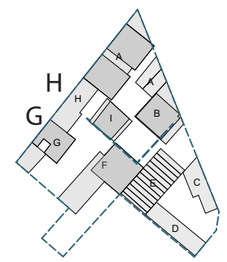
PC.10.1 .0

NOTICE ARCHITECTURALE
TRANCHE 2
BATIMENTS G - H

	EMETTEUR	ECHELLE	
⊕	PAG		

LEGENDE

Limite unité foncière



TRANCHE 2

NOTICE ARCHITECTURALE
TRANCHE 2
BAT G - H

INDICE

PHASE
PC

DATE : Mai 2024

PC.04.01 NOTICE ARCHITECTURALE
BATIMENTS G - H

1° L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS INDIQUANT, S'IL Y A LIEU, LES CONSTRUCTIONS, LA VÉGÉTATION ET LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

Se référer à la notice Architecturale générale.

Le terrain des bâtiments G et H se situe sur une partie des parcelles 14 et 16 du plan cadastral, le long de l'avenue Corentin Cariou et se trouve actuellement entièrement bâti.

Les immeubles témoignent du découpage parcellaire historique qui a beaucoup évolué au cours des deux derniers siècles. Ils forment un ensemble discontinu d'immeubles en R+1, R+2 et R+3 sur des largeurs variables, allant de quatre travées à une seule pour les immeubles situés aux n° 6 bis et 8 de l'avenue C. Cariou (bâtiment G).

Les bâtiments considérés ici participent du caractère faubourien de cet axe d'entrée de ville arboré, à la fois par leur physionomie et les commerces en rez-de-chaussée.

2° LES PARTIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES, FAISANT APPARAÎTRE, EN FONCTION DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET :

A) L'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN, EN INDIQUANT CE QUI EST MODIFIÉ OU SUPPRIMÉ

Le terrain étant entièrement bâti, les modifications ou suppressions sont explicitées au point suivant.

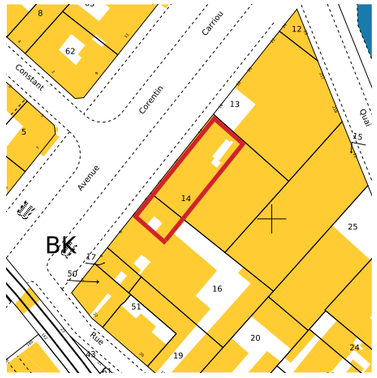
B) L'IMPLANTATION, L'ORGANISATION, LA COMPOSITION ET LE VOLUME DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, NOTAMMENT PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS OU PAYSAGES AVOISINANTS

Considérant l'intérêt patrimonial du bâti et de l'environnement, les immeubles formant le bâtiment H sont réhabilités en marquant le rythme propre des n°10, 12 et 14 de l'avenue sous deux immeubles distincts. Les façades et refends sont conservés, le bâtiment est épaissi dans la profondeur du terrain et surélevé sur toute sa longueur. Un niveau supplémentaire est ajouté en conservant le décroché entre les travées R+3 et R+4. La volumétrie du toît à deux pentes, parallèle à l'avenue, est conservée en respectant les gabarits du PLU.

Pierre-Antoine Gatier
Architecte en chef des monuments historiques
39 rue Guynemer - 75006 Paris
T. 01 40 46 88 66 / pierre-antoine@gatier.org

NEXITY IR PROGRAMMES SEERI
SAS au capital de 3 000 000 Euros
RCS LILLE METROPOLE 824 550 797
Siège Social : 26 rue Vauban - CS 50068 - 59045 Le Madeleine Cedex
Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 08

Extrait du plan cadastral



Vue Google Earth
avenue Corentin Cariou

Google Street View

Etat existant

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

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

MAÎTRISE D'OUVRAGE

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

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 6 87 40 40 49 44

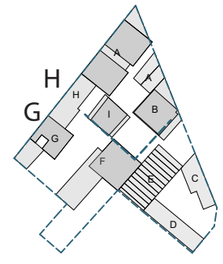
Agence Pierre Antoine Gatier
30 rue Guynemer
75006 Paris
FRANCE
+33 (0)1 40 46 08 80 66

DESCRIPTION
PC.10.1 .1
NOTICE ARCHITECTURALE
TRANCHE 2
BATIMENTS G - H

	EMETTEUR	ECHELLE	
⊕	PAG		

LEGENDE

Limite unité foncière



TRANCHE 2

NOTICE ARCHITECTURALE TRANCHE 2 BAT G - H

INDICE

PHASE
PC

DATE : Mai 2024

Les bâtiments occupant actuellement l'emplacement du bâtiment G, sur une partie de la parcelle 16, seront déposés en démolition puis reconstruits dans la continuité du style faubourien et du bâtiment H, en R+5. L'immeuble neuf (bât. G) s'adossera au bâtiment existant mitoyen (n° 6) et s'organisera autour d'une cour intérieure de jour secondaire, respectant les prospects dûs aux ouvertures existantes.

L'ensemble des bâtiments G et H conserve une affectation d'habitation dans les étages et de commerce en rez-de-chaussée. Les commerces feront l'objet d'un permis d'aménager ultérieur.

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

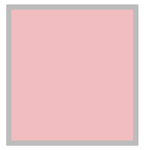
Se référer à la notice Architecturale et Paysagère générale.

Les clôtures en limite de terrain pour les bâtiments G et H sont traitées en façade d'immeubles, avec accès direct sur la rue. Les commerces ont leur propre accès.

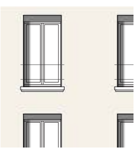
Un porche sera ouvert permettant l'accès aux logements du bâtiment H ainsi qu'au coeur d'îlot. Il se trouvera au niveau du n° 12 de l'avenue Corentin Cariou et permettra l'accès aux étages supérieurs en desservant deux cages d'escalier. Il sera équipé d'une grille pour clôre le passage la nuit qui reprendra le dessin des grilles existantes sur les ouvertures du bâtiment en RdC.

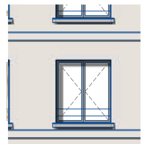
Grilles existantes en RdC du bâtiment H réhabilité

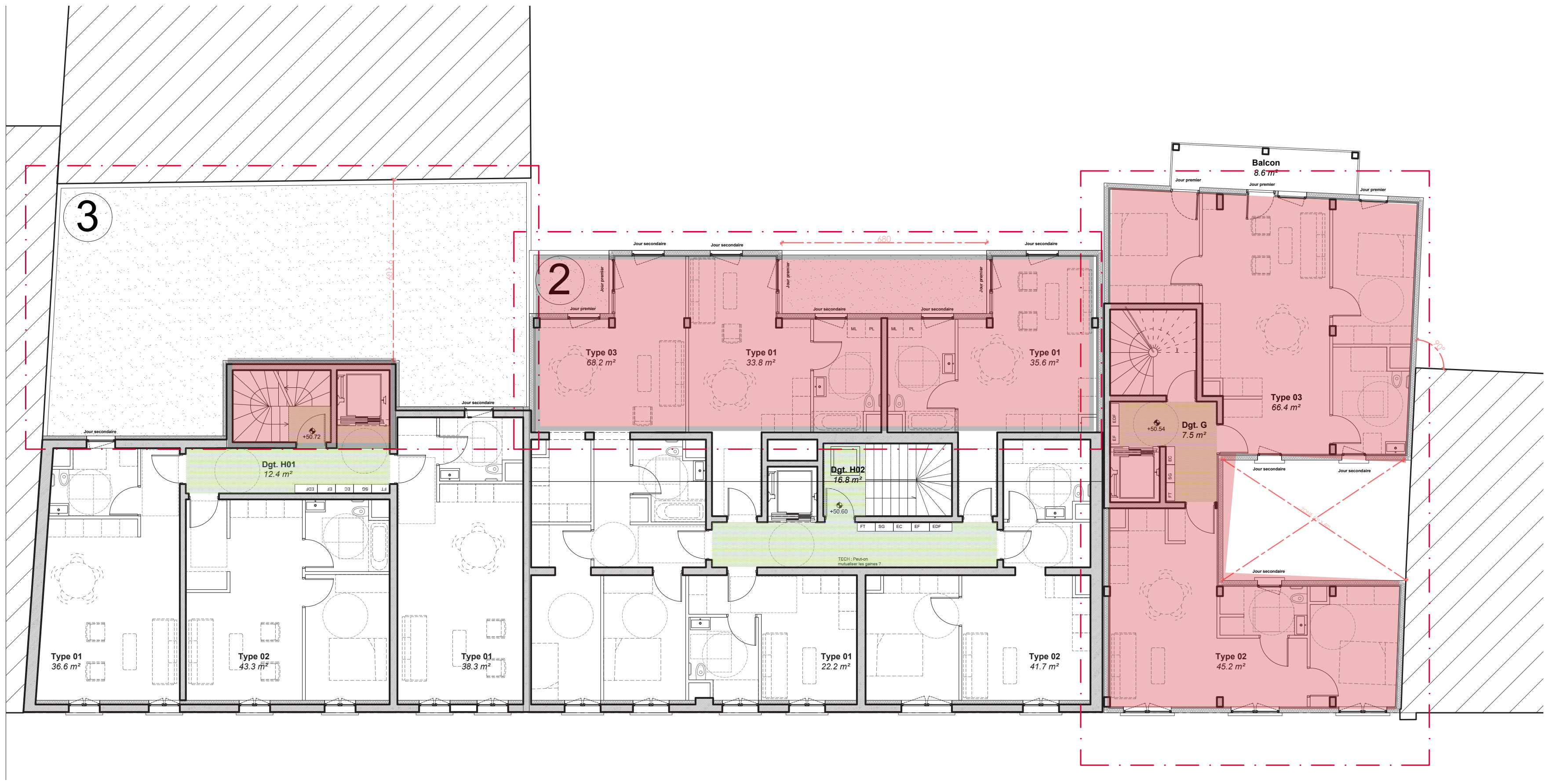
Pierre-Antoine Gatier
Architecte en chef des monuments historiques
30 rue Guynemer - 75006 Paris
T. 01 40 46 88 66 / pierre-antoine@gatier.org


Niveaux élargis et bâtiment neuf

NEXITY IR PROGRAMMES SEERI
SAS au capital de 3 000 000 Euros
RCS LILLE METROPOLE 824 550 797
Siège Social : 26 allée Vauban - CS 50068 - 59562 La Madeleine Cedex
Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 08


Batiments conservés


Etages et bâtiment neufs



Façade Nord-Ouest - Avenue Corentin Cariou

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

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

MAÎTRISE D'OUVRAGE

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

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 6 87 40 49 44

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

DESCRIPTION

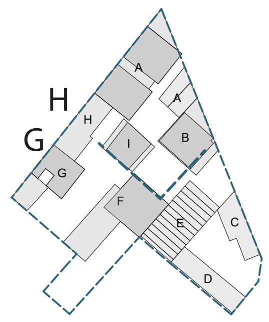
PC.10.1 .2

NOTICE ARCHITECTURALE
TRANCHE 2
BATIMENTS G - H

EMETTEUR: PAG
ECHELLE

LEGENDE

Limite unité foncière



NOTICE ARCHITECTURALE TRANCHE 2 BAT G - H
INDICE

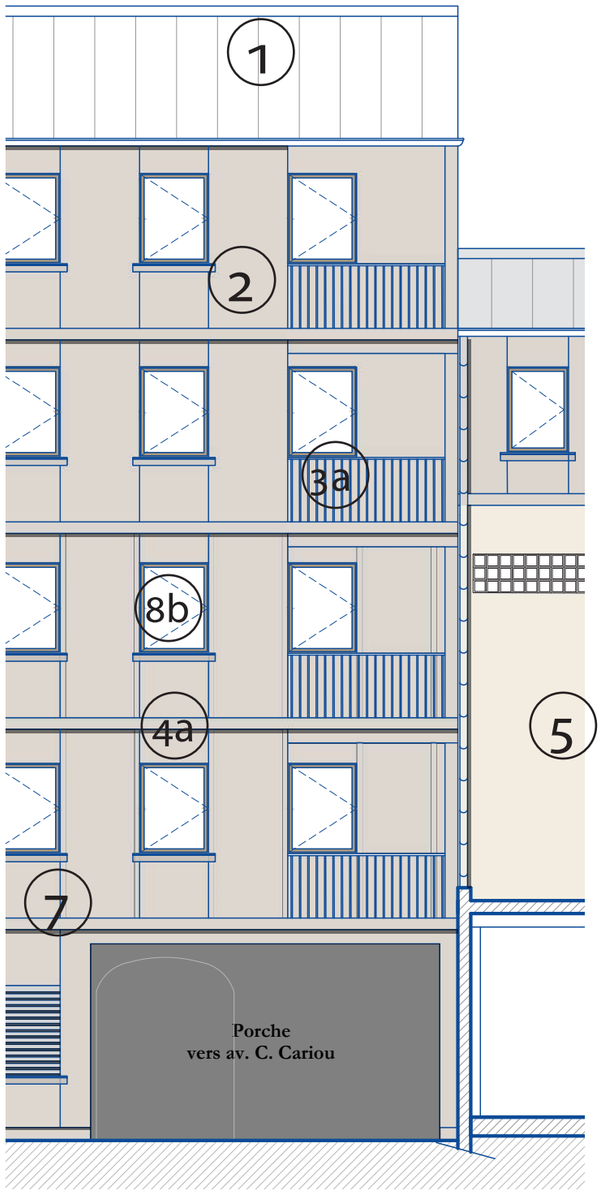
PHASE
PC

DATE : Mai 2024

D) LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Bâtiment H, réhabilitation et surélévation

FACADE SUD-EST
Coeur d'îlot



1 COUVERTURE
aspect ZINC à joint debout

2 ENDUIT chaux plâtre, ton neutre

3a GARDES-CORPS
en acier thermolaqué

3b LISSES
en acier thermolaqué noir

3c GARDES-CORPS
existants, en fonte / fer peints
en noir

4a BANDEAUX d'étage enduit
ton pierre soutenu

4b CORNICHES existantes
peintes en rouge-brun

5 ENDUIT existant
Peinture minérale
ton pierre clair

6 BOSSAGE en tables horizontales
ENDUIT ton pierre
SOUBASSEMENT rouge/brun

7 JOINTS creux verticaux

8a MENUISERIES existantes

8b MENUISERIES neuves
Bois

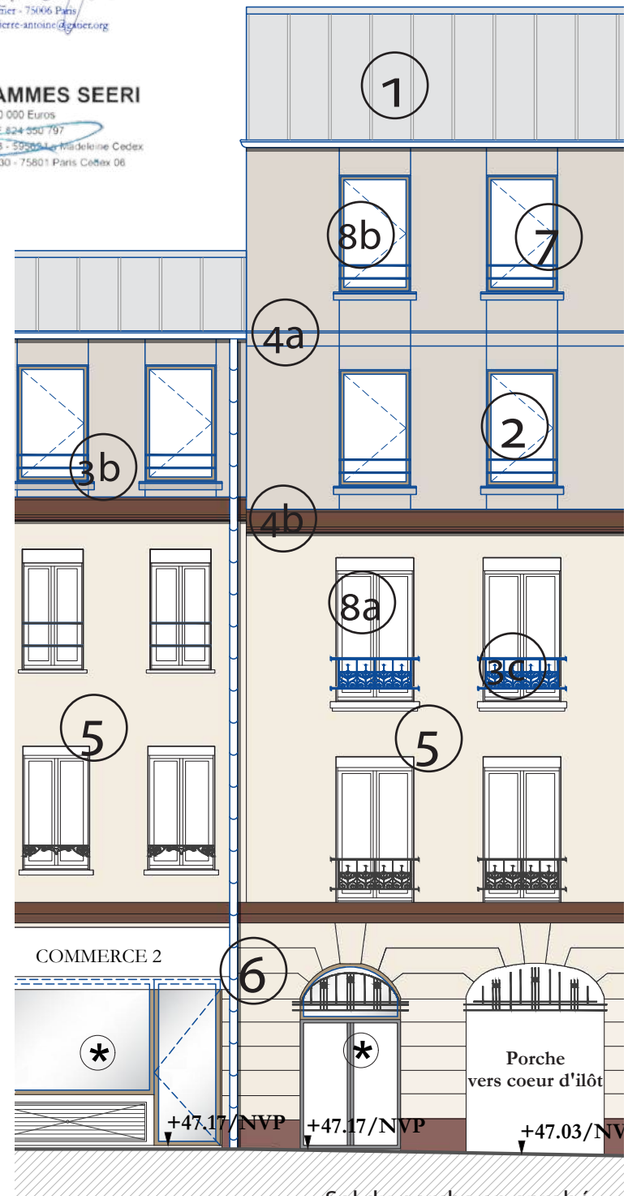
Batiments conservés

Etages créés

FACADE NORD-OUEST
Avenue Corentin Cariou
Ecriture et matérialité pour s'inscrire
dans le langage faubourien de l'avenue.

Pierre-Antoine Gatier
Architecte en chef des monuments historiques
30 rue Guynemer - 75006 Paris
T. 01 40 46 88 66 / pierre-antoine@agatier.org

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 - 59260 Lezennes Cedex
Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 08



Sol du porche en enrobé

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

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

MAÎTRISE D'OUVRAGE
NEXITY IR PROGRAMMES SEERI
19 rue de Vienne
75801 PARIS CEDEX 08

MAÎTRISE D'OEUVRE
PETITDIDIERPRIOUX
47, rue Popincourt
75011 Paris
FRANCE
+33 (0)1 58 30 53 53

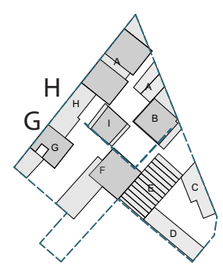
OYAPOCK
23 Passage de la main d'or
75011 Paris
FRANCE
+33 6 87 40 49 44

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

DESCRIPTION
PC.10.1 .3
NOTICE ARCHITECTURALE
TRANCHE 2
BATIMENTS G - H

	EMETTEUR	ECHELLE	
⊕	PAG		

LEGENDE
Limite unité foncière



TRANCHE 2

NOTICE ARCHITECTURALE
TRANCHE 2
BAT G - H
INDICE

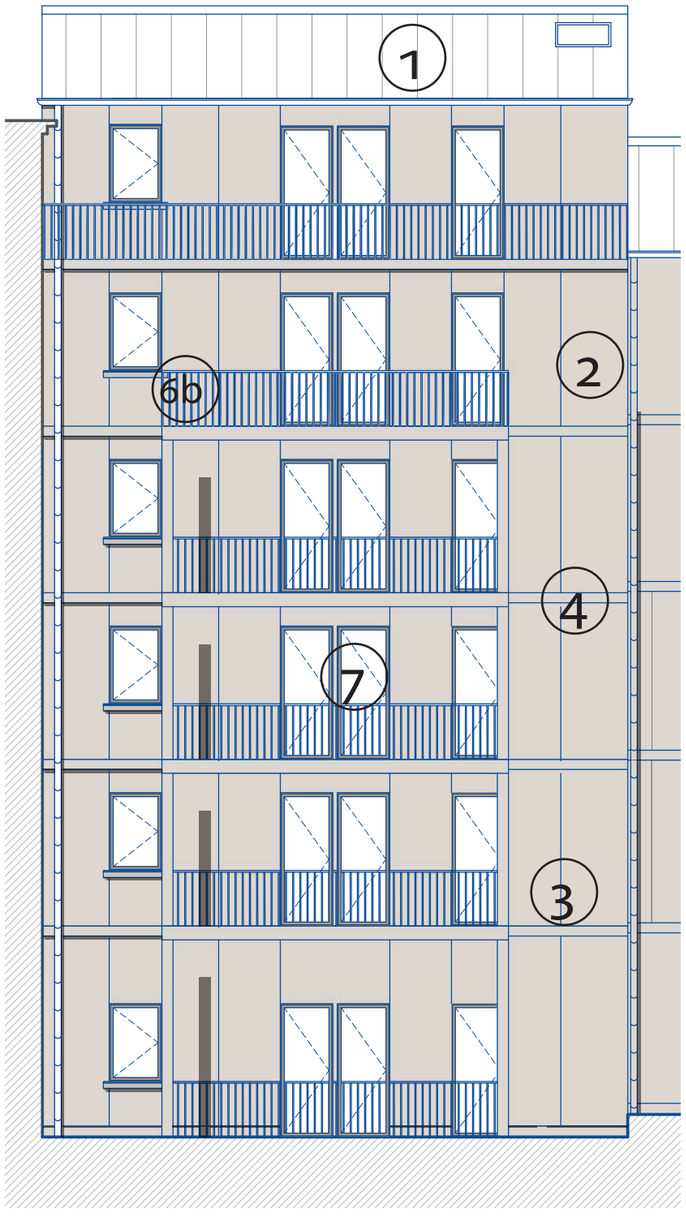
PHASE
PC

DATE : Mai 2024

D) LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS DES CONSTRUCTIONS

Bâtiment G, neuf

FACADE SUD-EST
Coeur d'îlot



1 COUVERTURE
aspect ZINC à joint debout

2 ENDUIT chaux plâtre, ton neutre

3 JOINTS creux
recoupant les surfaces

4 BANDEAUX d'étage enduit
ton pierre soutenu

5 SOUBASSEMENT parement
de brique brun / beige

6a GARDES-CORPS
en acier thermolaqué

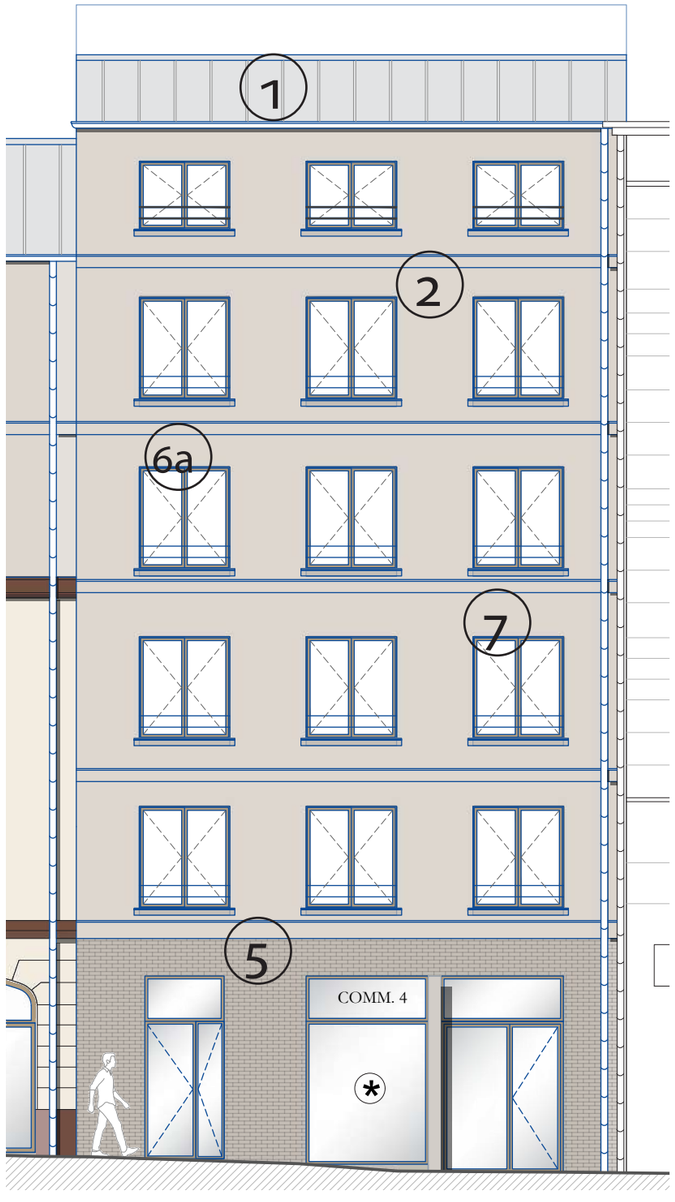
6b LISSES
en acier thermolaqué noir

7 MENUISERIES neuves
Bois

Pierre-Antoine Gatier
Architecte en chef des monuments historiques
30 rue Guynemer - 75006 Paris
T. 01 40 46 88 66 / pierre-antoine@gatier.org

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 - 59565 La Madeleine Cedex
Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 08

FACADE NORD-OUEST
Avenue Corentin Cariou
Ecriture et matérialité pour s'inscrire dans le langage faubourien de l'avenue.



Les commerces feront l'objet d'un permis d'aménager ultérieur

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

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

MAÎTRISE D'OUVRAGE
NEXITY IR PROGRAMMES SEERI
19 rue de Vienne
75801 PARIS CEDEX 08

MAÎTRISE D'OEUVRE

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

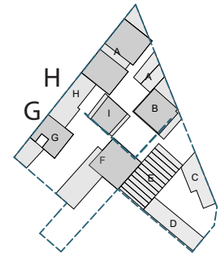
OYAPOCK
23 Passage de la main d'or
75011 Paris
FRANCE
+33 6 87 40 49 44

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

DESCRIPTION
PC.10.1 .4
NOTICE ARCHITECTURALE
TRANCHE 2
BATIMENTS G - H

EMETTEUR	ECHELLE
PAG	

LEGENDE
Limite unité foncière



TRANCHE 2

NOTICE ARCHITECTURALE TRANCHE 2 BAT G - H
INDICE

PHASE
PC

DATE : Mai 2024

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

Se référer à la notice Architecturale et Paysagère générale.

Un passage couvert est créé sous le bâtiment H. Il servira à la fois de voie d'accès au coeur d'îlot et de porche d'entrée pour les logements du bâtiment H.

L'espace libre dégagé en coeur d'ilot est traité de manière paysagère avec l'ensemble du projet.

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

ACCES

Se référer à la notice Architecturale et Paysagère générale.

Les commerces sont accessibles directement depuis la rue et adaptés PMR en tant qu'ERP indépendants. Comme explicité plus haut, les logements du bâtiment H (n° 14 et 10-12) sont accessibles à partir du porche donnant sur deux cages d'escalier et deux ascenceurs desservant les étages et les sous-sols.

Le bâtiment G a son propre hall d'accès depuis la rue.

LOCAL VELO

Un local sécurisé est prévu en RdC du bâtiment H qui mutualisera les besoins des trois immeubles. En accord avec le PLU en vigueur (PLU UG 12.3), il doit mesurer plus plus de 3% de la surface de plancher des trois lots considérés. Selon le calcul, la surface minimale doit être de 51 m², le local prévu mesure 59,20 m² et pourra accueillir 24 vélos avec les dégagements ad hoc.

EXTRAIT PLU UG. 12.3 :
- Habitation :
Au minimum 3 % de la surface de plancher des locaux.
Les surfaces réglementaires doivent être réalisées pour ½ au moins dans des locaux clos et couverts. Le stationnement complémentaire peut être assuré sur des aires couvertes dans les espaces libres.

3° COLLECTE DES DÉCHETS

Chaque bâtiment sera équipé d'un local pour les ordures ménagères situé en RdC, à proximité des entrées. Ils sont dimensionnés en accord avec le PLU (UG. 15.2) en fonction des besoins et selon les normes Qualité NF Habitat. Le calcul des surfaces utilisé est celui pour des logements de moins de 50 habitants, ce qui est le cas pour chacun des bâtiments concernés :

- Surface local déchets = 5,5 + (0,14 x nombre d'habitants) m².

Un point d'eau est prévu pour chaque local.

EXTRAIT PLU UG. 15.2 :
Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets.
Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence à rez-dechaussée.

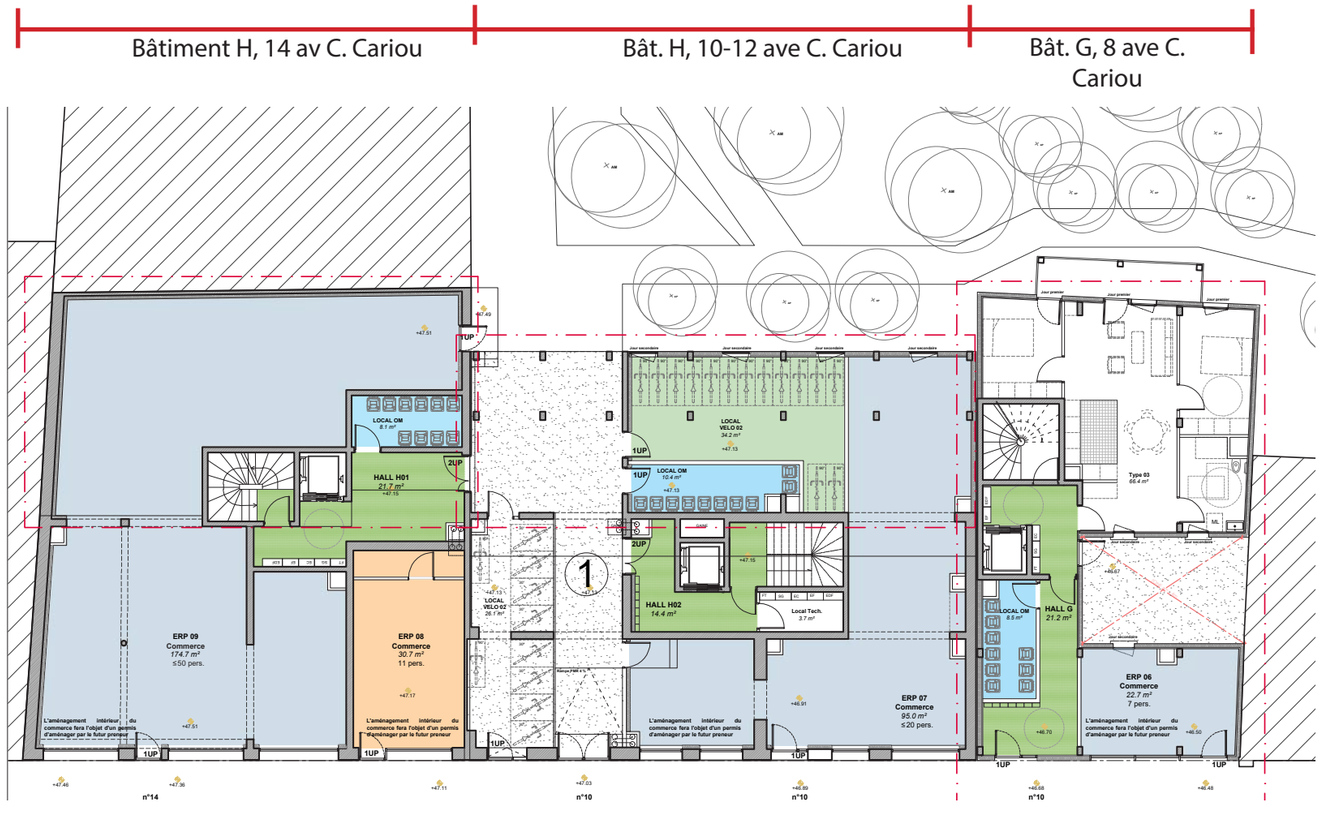
4° GABARIT ET PROSPECTS

Le calcul du gabarit-enveloppe se fait selon les normes du PLU en vigueur, articles UG. 10.2.1 et UG 10.2.2 :
- les bâtiments se trouvent le long d'une voie de plus de 20m de large (UG. 10.2.1.4°) ;
- le gabarit-enveloppe est bordé d'un filet bleu clair, qui détermine une hauteur H de 18m (UG. 10.2.2.a) ;
- le trait étant continu, le couronnement est défini par la largeur de la voie, selon la figure 8 du règlement, Tome 1 du PLU (UG. 10.2.2.b).

Les prospects appliqués dans la courette intérieure du bâtiment G ainsi que sur les façades arrières sont calculés selon l'article UG. 10.4.1 du PLU de Paris.

EXTRAIT PLU UG. 10.4.1 :
Le gabarit-enveloppe d'une construction ou partie de construction à édifier en vis-à-vis de la façade d'un bâtiment comportant des baies constituant l'éclairement premier de pièces principales se compose successivement :
a - d'une verticale de hauteur H égale au prospect P mesuré entre les constructions en vis-à-vis augmenté de 4 mètres :
H = P + 4,00 m
b - d'une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur plafond.
La façade ou partie de façade de la construction à édifier ne peut comporter de baies constituant l'éclairement premier de pièces principales que si le gabarit-enveloppe défini ci-dessus, appliqué au bâtiment en vis-à-vis, qu'il comporte ou non des baies, est respecté.

Le dessin du gabarit-enveloppe se trouve sur la façade PC 5.1B.4.



Accès bâtiment H passage couvert et coeur d'îlot

Accès bâtiment G

Pierre-Antoine Gatier
Architecte en chef des monuments historiques
30 rue Guynemer - 75006 Paris
T. 01 40 46 88 66 / pierre-antoine@gatier.org

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 - 59021 Le Madeleine Cedex
Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 08

Locaux commerciaux

Local vélos

Locaux ordures ménagères

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

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

MAÎTRISE D'OUVRAGE
NEXITY IR PROGRAMMES SEERI
19 rue de Vienne
75801 PARIS CEDEX 08

MAÎTRISE D'OEUVRE
PETITDIDIERPRIOUX
47, rue Popincourt
75011 Paris
FRANCE
+33 (0)1 58 30 53 53

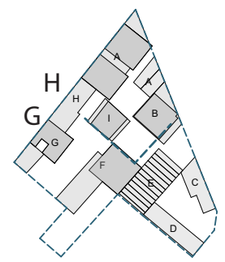
OYAPOCK
23 Passage de la main d'or
75011 Paris
FRANCE
+33 6 87 40 49 44

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

DESCRIPTION
PC.10.1 .5
NOTICE ARCHITECTURALE
TRANCHE 2
BATIMENTS G - H

	EMETTEUR	ECHELLE	
⊕	PAG		

LEGENDE
Limite unité foncière



TRANCHE 2

NOTICE ARCHITECTURALE TRANCHE 2 BAT G - H
INDICE

PHASE
PC

DATE : Mai 2024

5° MATERIAUX ET MODE D'EXECUTION DES TRAVAUX

Le bâtiment H est réhabilité, élargi dans sa profondeur et surélevé d'un niveau :

- Dépose soignée des couvertures et de la charpente avec réemploi des matériaux selon le procédé «Cycle-up» (cf. PC 22).

- Révision des menuiseries existantes avec remise en jeu et en peinture, ou bien remplacement de menuiseries en bois peint sur un dessin identique.

- Conservation des enduits existants : nettoyage par brossage et remise en peinture dans les teintes existantes.

- Conservation et révision des ferronneries, main-courantes et garde-corps existants.

- Au RdC, les vitrines des commerces seront à la charge des futurs preneurs et feront l'objet d'un permis d'aménager ultérieur. Une grille en fer forgé sera créée pour clore le porche d'entrée sur le même type de dessin que les grilles existantes au RdC.

- Réhabilitation des étages : conservation des planchers et des murs de refend existants, modification du cloisonnement, création de trémies pour installation d'ascenseur et d'escalier.

- Création d'extensions et surélévation en ossature bois. Pour conserver le type faubourien des bâtiments, la finition des façades réhaussées sera enduite dito façade existante, la couverture sera en aspect zinc à joints debouts sur une toiture à deux versants.

Le bâtiment G, neuf, sera construit en ossature bois et reprendra le langage architectural faubourien :

- Façades avec finition enduite dito façade existante du bâtiment H.

- Couverture aspect zinc sur une toiture à deux versants.

- Menuiseries en bois peint et garde-corps neufs reprennant les teintes du bâtiment H.

Pour l'ensemble des bâtiments G et H, toutes les mesures seront prises pour limiter les effets du ruissellement sur les façades.

Pierre-Antoine Gatier
Architecte en chef des monuments historiques
30 rue Guynemer - 75006 Paris
T. 01 40 46 88 66 / pierre-antoine@gatier.org

NEXITY IR PROGRAMMES SEERI
SAS au capital de 3 000 000 Euros
RCS LILLE METROPOLE 824 550 797
Siège Social : 26 allée Vauban - CS 50068 - 59963 Le Madeleine Cedex
Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 80030 - 75801 Paris Cedex 08

DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

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

MAÎTRISE D'OUVRAGE
NEXITY IR PROGRAMMES SEERI
19 rue de Vienne
75801 PARIS CEDEX 08

MAÎTRISE D'OEUVRE
PETITDIDIERPRIOUX
47, rue Popincourt
75011 Paris
FRANCE
+33 (0)1 58 30 53 53

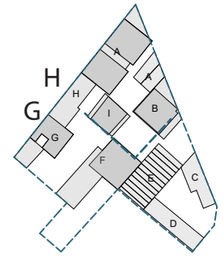
OYAPOCK
23 Passage de la main d'or
75011 Paris
FRANCE
+33 6 87 40 49 44

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

DESCRIPTION
PC.10.1 .6
NOTICE ARCHITECTURALE
TRANCHE 2
BATIMENTS G - H

	EMETTEUR	ECHELLE	
⊕	PAG		

LEGENDE
Limite unité foncière



TRANCHE 2

NOTICE ARCHITECTURALE TRANCHE 2 BAT G - H
INDICE

PHASE
PC

DATE : Mai 2024