

Notice  
**ARCHITECTURALE BAT F**

**DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

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

**MAITRE D'OUVRAGE**  
NEXITY IR PROGRAMMES SEERI

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



**NEXITY IR PROGRAMMES SEERI**

SAS au capital de 3 000 000 Euros  
RCS LILLE METROPOLIE 824 330 797  
Siège Social : 25 allée Vauban - CS 50068 - 56200 La Madeleine Cedex  
Bureaux : 19 rue de Vienne - TSA 60030 - 75801 Paris Cedex 06

**DESCRIPTION**

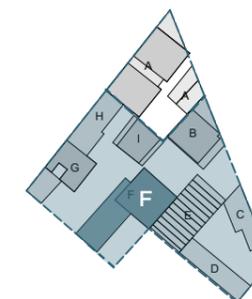
**PC 4.1**  
NOTICE ARCHITECTURALE TRANCHE 2  
**BATIMENT F**

EMETTEUR	ECHELLE
PPX	



**LEGENDE**

----- Limite unité foncière



**TRANCHE 2**

**PC 4.1**

NOTICE ARCHITECTURALE TRANCHE 2 -BATIMENT F	INDICE
	0

PHASE
PC

**DATE :** Juin 2024

## 1. ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Se référer à la notice architecturale générale.

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

### L'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

Se référer à la notice Architecturale générale.

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

Le parti pris architectural pour le bâtiment F est de créer un lien entre les deux écritures architecturales "maçonnées" et "charpentées" proposées à l'échelle de l'îlot. Ainsi, le bâtiment se décompose en deux volumes imbriqués aux caractéristiques qui se répondent. Il est constitué d'une émergence en forme de plot à l'architecture "charpentée" reprenant la trame des surélévations des bâtiment B et I en R+10 et d'une partie de bâtiment "maçonnée" le long du jardin en lanière en R+5 qui reprend les gabarits de la bande construite sur Corentin Cariou. L'architecture tramée de ce corps de bâtiment ainsi que sa hauteur fait écho à la partie existante de l'imprimerie (BAT I) dans son architecture, tandis que la partie émergente rappelle l'écriture plus légère en bois de la surélévation de cette imprimerie.

L'émergence, avec ses larges balcons et son plan carré accueille des logements tandis que le socle, plus épais, permet d'accueillir des parties spécifiques de programme: Maisons en duplex, équipement cinaspic et une crèche.

Il a été décidé d'implanter les maisons en fond de la parcelle, le long de la limite de propriété, ce qui leur garantit une intimité liée à son positionnement au cœur du projet paysager. Selon le même raisonnement, la crèche sera implantée dans la partie basse de l'émergence. Ce positionnement stratégique lui permet à la fois un accès facilité depuis les cheminements de l'îlot, une position en recul de la rue pour plus de sécurité et d'intimité, et une proximité directe avec les jardins permettant d'aménager une partie parc pour enfants.

## LE TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS, CLÔTURES, VÉGÉTATIONS OU AMÉNAGEMENTS

Se référer à la notice Architecturale générale.

### LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS DES CONSTRUCTIONS

L'ambiance générale de la proposition reposant sur une double écriture architecturale maçonnée et charpentée, ainsi que sur l'utilisation de matériaux bruts et naturels, l'écriture architecturale du projet repose sur un souci de clarté et de cohérence à l'échelle du projet global. Pour se faire, la palette des matériaux relativement minérale conformément à la palette que l'on retrouve sur l'ensemble du projet sera intégrée. En accord avec ce principe et au vu de la morphologie de ce bâtiment, deux écritures se distinguent:

- Une écriture maçonnée: le corps de bâtiment en R+5 Ecriture 1
- Une écriture charpentée pour l'émergence en R+10 : Ecriture 2

#### ECRITURE 1

Le socle de ce bâtiment est constitué cinq niveaux au-dessus du RDC en cœur d'îlot, au milieu des différents jardins. Une trame constructive régulière sera lisible en façade. La trame verticale sera ainsi soulignée par l'emploi d'une brique de parement de terre cuite en façade, de teinte claire, faisant écho au bâtiment I qui lui fait face. La trame horizontale de la façade sera soulignée par un bandeau en béton habillé d'une brique de même teinte, posés cette fois-ci verticalement et couvert d'une bavette métallique thermolacqué de teinte blanc-beige. Ce bandeau sera mis en œuvre à partir du R+2, laissant ainsi une lecture de socle sur deux niveaux.

Cette trame délimite de grand cadres. A l'intérieur de ceux-ci, des renforcements dans la façade seront créés avec une écriture architecturale spécifique. Ces renforcements seront constitués d'une allège en bardage bois vertical, surmonté d'une lisse en métal thermolacqué de teinte blanc-beige. Les menuiseries bois sur allèges pleines viendront s'implanter sur le soubassement bois et un tamponnement latéral sera lui traité en habillage bois.

En extrémité de la parcelle, le socle présente des terrasses en escalier dont le garde corps s'inscrit dans une continuité de la façade avec une reprise des éléments bardage bois et briques. Pour aménager un peu plus d'intimité entre les logements et avec les voisins, des bacs plantés complètent l'écriture de ces terrasses.

## ÉCRITURE 1 - EXTRAIT DE LA FAÇADE DU SOCLE



- 1 BRIQUE DE PAREMENT  
Terre cuite teinte beige clair
- 2 BANDEAUX BETON  
Habillage briques terre cuite teinte beige clair pose verticale
- 3 MENUISERIES EXTERIEURES  
Bois
- 4 OCCULTATIONS  
Aluminium teinte claire
- 5 SERRURRERIE  
Lisse métal teinte blanc-beige
- 6 ALLEGES PLEINES  
Bardage bois cannelé verticalement bois
- 7 TERRASSES  
Toitures accessibles et terrasses revêtement dalles sur plot
- 8 TOITURE VEGETALISEES  
Substrat 20cm de terre minimum
- 9 ELEMENT DE FACADE  
Menuiserie extérieure bois sur allège pleine bardage cannelé vertical bois avec panneau latéral panneau de bois
- 10 FACADE BETON  
Peinture minérale teinte Blanc-beige
- 11 STRUCTURE DES BALCONS  
Poteaux, poutres et muralières bois
- 12 BALCONS  
Sous face CLT structurel - Habillage des bacs filants platelage bois  
Habillage nez de balcon capotage métal thermolacqué teinte blanc-beige
- 13 SERRURRERIE  
Barreaudage métal teinte beige-clair
- 14 SOCLE  
Structure poteaux-poutres béton sablé. Habillage bandeau capotage thermolacqué teinte blanc-beige

ARCHITECTE COORDINATEUR

BAT F

PETITDIDIERPRIoux

47 rue Popincourt

75011 PARIS

+33 (0)1 58 30 53 53



MAITRE D'OUVRAGE

NEXITY IR PROGRAMMES SEERI

25 Allée Vauban

CS 5006859 562 LA MADELEINE

CEDEX



NEXITY IR PROGRAMMES SEERI

SAS au capital de 3 000 000 Euros  
RCS LILLE METROPOLE 824 250 797  
Siège Social : 25 allée Vauban - CS 50068 - 59001 La Madeleine Cedex  
Bureaux : 49 rue de Vienne - TSA 60030 - 75001 Paris Cedex 06

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



## ÉCRITURE 2 - EXTRAIT DE LA FAÇADE DE L'ÉMERGENCE

-  ① BRIQUE DE PAREMENT  
Terre cuite teinte beige clair
-  ② BANDEAUX BETON  
Habillage briques terre cuite teinte beige clair pose verticale
-  ③ MENUISERIES EXTERIEURES  
Bois
-  ④ OCCULTATIONS  
Aluminium teinte claire
-  ⑤ SERRURERIE  
Lisse smétal teinte blanc-beige
-  ⑥ ALLEGES PLEINES  
Bardage bois cannelé verticalement bois
-  ⑦ TERRASSES  
Toitures accessibles et terrasses revêtement dalles sur plot
-  ⑧ TOITURE VEGETALISEES  
Substrat 20cm de terre minimum
-  ⑨ ELEMENT DE FACADE  
Menuiserie extérieure bois sur allège pleine bardage cannelé vertical bois avec panneau latéral panneau de bois
-  ⑩ FACADE BETON  
Peinture minérale teinte Blanc-beig
-  ⑪ STRUCTURE DES BALCONS  
Poteaux, poutres et muralières bois
-  ⑫ BALCONS  
Sous face CLT structurel - Habillage blacons filants platelage bois  
Habillage nez de balcon capotage r thermolaqué teinte blanc- beige
-  ⑬ SERRURERIE  
Barreaudage métal teinte beig clair
-  ⑭ SOCLE  
Structure poteaux-poutres béton sablé. Habillage bande capotage thermolaqué teinte blanc-beige

## ÉCRITURE 2

En proue du corps de bâtiment précédemment décrit, s'élève une partie plus émergente du bâtiment, dont le traitement charpenté fait référence aux surélévations alentour. Les balcons rapportés en bois seront les éléments principaux d'écriture de cette façade. Visible à l'échelle piétonne depuis les jardins, une attention particulière sera accordée aux sous-faces de ces balcons en structure bois et planchers CLT qui sera laissé apparent. Le sol de ces blacons sera traité par un plattelage bois et leur nez sera habillé d'un capotage métallique thermolaqué de teinte blanc-beige. La structure de ces balcons sera également mise en œuvre par un système de poteaux poutres bois moisées, fixées sur des muralières bois qui composeront un bandeau et habilleront les linteaux des menuiseries.

Les façades de cette émergence, visibles en fond des balcons, seront des façades béton recouvert d'une peinture minérale de teinte beige. Les menuiseries qui s'y trouvent sont des menuiseries bois toute hauteur et en grande majorité des portes fenêtres donnant accès aux balcons. Le soubassement de cette émergence est le lien qui l'unit au socle maçonné (écriture 1). Il se caractérisera comme pour l'autre écriture d'une lecture sur deux niveaux. Ces deux premier étage seront traités en béton sablé. Les poteaux et poutres sur ces deux premiers niveaux, en béton sablé accolés à la façade reprendront ainsi la trame des poteaux bois des balcons rapportés aux étages supérieurs

Les garde corps de l'ensemble du bâtiment seront traités en serrurerie métal thermolaqué de teinte blanc - beige. Il en va de même des couvertines et bavettes en métal thermolaqué qui recouvriront les acrotères, les nez de balcons et les appuis de fenêtres tout comme les descentes d'eau pluviales qui seront également en métal thermolaqué de teinte blanc-beige. Celles-ci s'intégreront derrière les poteaux des balcons.

Les toitures terrasses des bâtiments seront entièrement traitées et qualifiées et seront soit végétalisées soit traitées en terrasses privatives 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.

*Se référer à la notice Architecturale et Paysagère générale.*

Trois entités paysagères bordent le bâtiment F situé en coeur d'îlot : le jardins de la biodiversité et de la crèche, le long duquel le bâtiment F est implanté, le ainsi qu'une venelle paysagère. (Voir notice architecturale et paysagère générale)

Le socle sur deux niveaux du bâtiment F, accueillera en limite de propriété des logements type maisons de ville en duplex. Ces dernières sont accessibles directement depuis l'extérieur via la venelle à laquel ont accède par le parvis et le jardin central en traversant le porche du rez-de chaussée qui fait communiqué le jardin venelle avec le jardin central. Chaque maison (4 en tout) possède son jardin privatif d'une trentaine de m<sup>2</sup>, organisées le long de la venelle végétalisée. Ce projet encourage ainsi la création d'une typologie d'espaces plantés plus privatifs et intimistes.

La crèche est un autre élément du bâtiment F ayant un impact sur le traitement des espaces libres. En effet, étant positionnée dans la partie du bâtiment longeant le jardin de la biodiversité, elle dispose d'un jardin spécifique permettant aux enfants de profiter d'un espace extérieur généreux et éducatif, isolé dans un espace plus intime en coeurs d'îlot



PERSPECTIVE SUR LE JARDIN DE LA BIODIVERSITÉ FACE AU BÂTIMENT I AVEC LE BÂTIMENT F SUR LA DROITE

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

Se référer à la notice Architecturale et Paysagère générale.

En termes de programme, le bâtiment F accueille un programme mixte avec des logements dans les étages des maisons de villes au RDC et des équipements tels qu'une crèche au niveau RDC et un ERP cinaspic en sous-sol, accessible depuis RDC. L'accès dans le bâtiment se fait depuis le jardin central via les cheminements piétons aménagés est-ouest, accessible soit depuis le parvis sur le quai de la gironde soit par le porche sur l'avenue Corentin Cariou.

Cette façade du bâtiment distingue néanmoins les flux. Aussi, chaque élément du programme possède son accès propre. L'accès aux logements se fait par un hall en double hauteur en partie centrale de la façade. Ce hall est particulièrement grand et est équipé d'un ascenseur supplémentaire de 1000 kg profond et exclusivement dédié à l'accès à une partie des locaux vélos situé en sous-

sol. De la même manière, l'ERP en sous-sol possède son propre hall et son propre accès ascenseur et escalier en sous-sol. La crèche, quant à elle située au niveau RDC, est accessible directement depuis le cheminement. Son niveau d'implantation étant légèrement plus bas que le niveau du terrain, elle est constituée d'une entrée avec rampe donnant accès à l'espace pour les enfants.

Au sein même du bâtiment F, un passage couvert est aménagé sous une partie de l'émergence, offrant un accès privilégié aux maisons en fond de parcelle. Ce passage couvert est clos par un élément en serrurerie et accueille également une partie des locaux vélos du bâtiment.

Comme évoqué précédemment, les locaux vélos du bâtiment F sont divisés en deux poches. L'une d'entre elles sous le porche, est une partie en extérieur, close et couverte d'une surface de 94 m<sup>2</sup> facilement accessible depuis l'avenue Corentin Cariou et le quai de la gironde et très pratique pour les usages très fréquents. 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 55 m<sup>2</sup> elle reste néanmoins très facilement accessible grâce au dimensionnement généreux du hall et à l'ascenseur 1000kg spécialement ajouté qui donne un accès direct au local vélo. Les locaux vélos représente

ainsi un total de 149 m<sup>2</sup> qui répondent largement au 124m<sup>2</sup> réglementaire (3% de la SDP logement). Ainsi une surface de 20 m<sup>2</sup> pourra être réservée aux usagers du CINASPIC et au personnel de la crèche.

La présence de locaux vélo en sous-sol du lot F s'explique par l'impossibilité technique de réaliser ces surfaces au Rez-de chaussée pour permettre de garder au RDC une surface suffisante pour la crèche et l'accès au Cinspic.

## QUALITÉ DES LOGEMENTS

La majorité des logements de ce bâtiment se situent dans la partie émergente "charpentée" de l'ensemble. Cette dernière, au plan carré, permet effectivement l'aménagement d'une trame régulière pour un plan libre. Dans ce plan, l'aménagement prévoit de positionner les zones humides au plus proche des noyaux afin de garantir une grande flexibilité de plan, nécessaire pour la faisabilité technique du projet, la qualité des logements et la réversibilité du bâtiment.

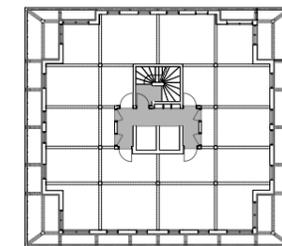
De nombreuses typologies peuvent intégrer ce plan libre, avec 2, 3 ou 4 logements. Toutes les combinaisons possibles mettent en œuvre des logements double orientés ou triple orientés traversants.

Enfin, les balcons filants généreux présentés précédemment complètent la qualité apportée aux logements créés dans ce bâtiment.

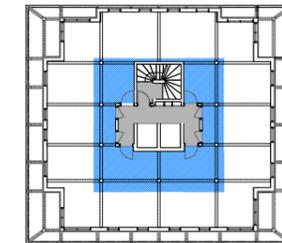
## COLLECTE DES DÉCHETS

Pour ce bâtiment, un local ordures ménagères clos, couvert et ventilé est créé. Accessible facilement depuis le RDC, ses dimensions et sa configuration le rendent facilement accessible aux usagers. D'une surface de 27m<sup>2</sup> il permet de répondre largement aux exigences de la NF Habitat HQE qui prévoit un dimensionnement minimum de 8m<sup>2</sup> auquel il faut ajouter 0.09 m<sup>2</sup> supplémentaires par nombre d'habitants soit un calcul réglementaire de 24m<sup>2</sup>

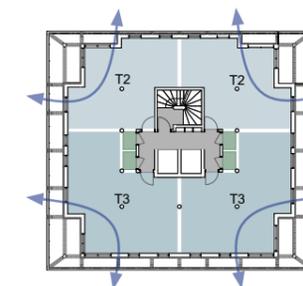
Il est dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les bacs nécessaires à la collecte sélective des déchets.



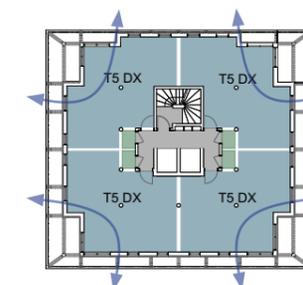
UNE TRAME RÉGULIÈRE



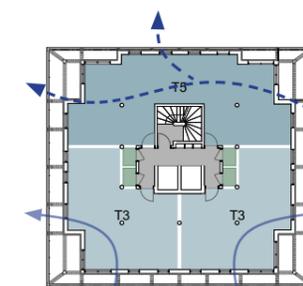
REGROUPER LES ZONES HUMIDES POUR UNE PLUS GRANDE FLEXIBILITÉ DU PLAN



4 LOGEMENTS DOUBLE ORIENTÉS  
2T2  
2T3



4 LOGEMENTS DOUBLE ORIENTÉS DUPLEX  
2T4  
2T5



2 LOGEMENTS DOUBLE ORIENTÉS, 1 TRAVERSANT  
1T5  
2T3

### ARCHITECTE COORDINATEUR

#### BAT F

PETITDIDIERPRIoux

47 rue Popincourt

75011 PARIS

+33 (0)1 58 30 53 53



### MAITRE D'OUVRAGE

NEXITY IR PROGRAMMES SEERI

25 Allée Vauban

CS 5006859 562 LA MADELEINE

CEDEX



### NEXITY IR PROGRAMMES SEERI

SAS au capital de 3 000 000 Euros  
RCS LILLE METROPOLE 824 250 797  
Siège Social : 25 allée Vauban CS 50068 - 59001 La Madeleine Cedex  
Bureaux : 40 rue de Vienne - TSA 60030 - 75001 Paris Cedex 06

### 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



- ① BRIQUE DE PAREMENT  
Terre cuite teinte beige clair
- ② BANDEAUX BETON  
Habillage briques terre cuite teinte beige clair pose verticale
- ③ MENUISERIES EXTERIEURES  
Bois
- ④ OCCULTATIONS BSO Aluminium teinte claire
- ⑤ SERRURRERIE  
Lisse smétal teinte blanc-beige
- ⑥ ALLEGES PLEINES  
Bardage bois cannelé verticalement bois
- ⑦ TERRASSES  
Toitures accessibles et terrasses revêtement dalles sur plot
- ⑧ TOITURE VEGETALISEES  
Substrat 20cm de terre minimum
- ⑨ ELEMENT DE FACADE  
Menuiserie extérieure bois sur allège pleine bardage cannelé vertical bois avec panneau latéral panneau de bois
- ⑩ FACADE BETON  
Peinture minérale teinte Blanc-beige
- ⑪ STRUCTURE DES BALCONS  
Poteaux, poutres et muralières bois
- ⑫ BALCONS  
Sous face CLT structurel - Habillage des blacons filants platelage bois  
Habillage nez de balcon capotage métal thermolacqué teinte blanc- beige
- ⑬ SERRURRERIE  
Barreaudage métal teinte beige-clair
- ⑭ SOCLE  
Structure poteaux-poutres béton sablé. Habillage bandeau capotage thermolacqué 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**  
NEXITY IR PROGRAMMES SEERI  
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

**PPX**  
PETITDIDIERPRIoux  
ARCHITECTES  
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

**NEXITY IR PROGRAMMES SEERI**  
SAS au capital de 3 000 000 Euros  
RCS LILLE METROPOLE 824 930 797  
Siège Social : 25 allée Vauban - CS 50068 - 56200 La Madeleine Cedex  
Bureaux : 49 rue de Vienne - TSA 60030 - 75001 Paris Cedex 06

## DESCRIPTION

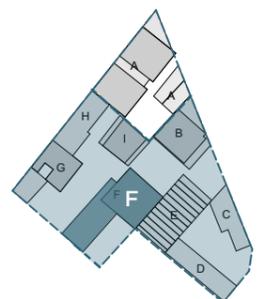
## NOTICE ARCHITECTURALE MATERIALITE

EMETTEUR	ECHELLE
PPX	



## LEGENDE

----- Limite unité foncière



TRANCHE 2

## PC 4.0

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

PHASE PC
-------------

DATE : Juin 2024