

RENOVATION D'UN IMMEUBLE A USAGE DE BUREAUX ET CREATION DE COMMERCES

92 à 98, Avenue Gambetta - 37 à 47, Rue du Groupe Manouchian
1, Impasse Basilide Fossard; 75020 PARIS



SNC CVI GAMBETTA

	<p>MAITRE D'OUVRAGE 83 Ave Charles de Gaulle 92200 Neuilly/Seine RCS : Nanterre 805 020 146 MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE RCS : Nanterre 805 020 146 Fax: 01 47 82 36 10</p>	<p>SNC CVI GAMBETTA 83, avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY-SUR-SEINE</p>
		<p>VALREAM 83, avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY-SUR-SEINE</p>
	<p>CONTROLE TECHNIQUE</p>	<p>QUALICONSULT 127/131 chemin des bassins Zone Europarc 94035 Creteil Cedex</p>
	<p>ASSISTANT HQE DU MAITRE D'OUVRAGE</p>	<p>BENEFFICIENCE 1 boulevard de Champagne 21012 DIJON</p>
	<p>MAITRE D'OEUVRE CONCEPTION</p>	<p>CALQ 6, rue du Sentier 75002 PARIS Tél. : 01 44 76 97 97 Fax : 01 42 33 64 75 SAS Capital 110.000 € RCS Paris 341 451 763</p>
	<p>BUREAU D'ETUDE STRUCTURE</p>	<p>SOMETE 31 rue Gutenberg 91072 Bondoufle</p>
	<p>BUREAU D'ETUDE FLUIDES</p>	<p>ELITHIS 1 boulevard de Champagne 21000 DIJON</p>
	<p>BET FAÇADES</p>	<p>CEEF 44, rue d'Alsace CS 80046 Ramonchamps 88162 Le Thillot Cedex</p>
	<p>BUREAU D'ETUDE RESTAURATION</p>	<p>HLR Creation 3, rue Antoine Coypel 78000 Versailles</p>
	<p>BET ACOUSTIQUE</p>	<p>CAP HORN 42 rue Colbert 92700 Colombes</p>
	<p>GEOMETRE</p>	<p>Cabinet Daniel LEGRAND 83, rue du Docteur Finlay 75015 PARIS</p>
	<p>CONSEIL SECURITE</p>	<p>CASSO & Associés Carré Daumesnil - 52 rue Jacques Hillairet 75612 PARIS Cedex 12</p>
	<p>BUREAU D'ETUDE ASCENSEUR</p>	<p>ASC rue du Pré Saint-Gervais 93500 Pantin</p>
	<p>PAYSAGISTE</p>	<p>Sempervirens Paysagistes 45 rue Lepic 75018 Paris - France</p>
	<p>ECONOMISTE</p>	<p>MAZET & Associés 9 passage de la Boule Blanche 75012 PARIS</p>
	<p>COORDONNATEUR SPS</p>	<p>BTP CONSULTANTS - Département CSPS & DIAG 460 La Courtine 93194 Noisy le Grand Cedex</p>

Une notice décrivant le terrain et présentant le projet

Emetteur	Lot	Phase	Type	Niveau	Zone	Numéro	Indice
CAL	ARC	PC	NOT	—	—	PC4	—
Fichier: *.dwg			Dessinateur: —	Echelle: —	Date: DEC 2015	Date ind: JJ/MM/AA	

1 SITUATION DU PROJET

La présente demande de Permis de Construire a pour objet la réhabilitation du bâtiment du volume 25 au sein de la parcelle BR86.

L'unité foncière qui accueillait jadis le siège de la société Bull, représente un peu plus de 17 500m² est constituée de 3 parcelles BR80, 84, et 86 tenant à différentes voies publiques :

- avenue Gambetta n°92 à 98,
- Impasse Basilide Fossard n°1 à 5,
- rue Ernest Lefèvre n°2 à 12,
- rue Surmelin n° 23 à 27b,
- rue du Groupe Manouchian n° 21 à 25, 29 à 31, 37 à 47.

L'ensemble est divisé en lots et organisé en volume au terme d'un EDDV du 30 décembre 1987 modifié depuis notamment par la cession à la ville de Paris de l'assiette foncière de l'impasse Basilide Fossard.

Le lot 25, autonome en tréfonds et sursol, est rattaché à la parcelle cadastrée BR n°86, et représente la totalité des locaux de bureaux.

La présente demande de Permis de construire porte sur le volume 25 dont la surface du terrain d'assiette est de 4 847m² (voir Plan d'emprise du volume 25 établi par le géomètre LEGRAND joint au présent dossier de demande de permis de construire).

DEPARTEMENT DE L'URBANISME
S/D du Permis de Construire et de l'Occupation
Circonscription EST (3^e, 4^e, 11^e, 19^e, 20^e arrts)

03 MAI 2016

2 OBJET DE LA DEMANDE

Le propriétaire de l'immeuble, la SNC CVI Gambetta a acquis le volume 25 en pleine propriété en janvier 2015.

Le bâtiment présente une surface de plancher de 20 244m² et constitue un seul immeuble de bureaux loué actuellement en totalité au Rectorat de Paris.

En prévision du départ prochain du locataire (en juin 2016), un projet de rénovation est envisagé.

L'INSTRUCTEUR

J
hs

2.1 ANTERIORITE ET AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES DE PERMIS DE CONSTRUIRE :

Le Permis de construire de l'état actuel (n°75-120-86-48729) remonte à la décennie 1980-90. Il a été obtenu en Août 1987. Sa conformité a été obtenue en 1992.

La maîtrise d'ouvrage, AGF, a développé le projet avec deux agences :

- Les architectes Valode et Pistre pour le lot bureaux qui nous intéresse
- L'architecte D. Maufras pour le programme de logements.

Ce dossier fait état d'une surface répartie par destination de la manière suivante :

Destination	SHO définie dans le PC 1987	SDP Mesurée par Legrand 11/09/2015
Habitation	33 135 m ²	non concernée par le projet
Bureaux	22 583 m ²	20 216 m ²

Un relevé des surfaces de plancher du lot 25 et de leur destination a été réalisé par le géomètre LEGRAND le 11/09/2015, et est joint au présent dossier.

Les destinations constatées pour le lot 25 sont en totalité du bureau. Aucune intervention n'est prévue sur les surfaces à usage d'habitation.

La présente demande de Permis de construire porte sur le volume 25 dont la surface de plancher existante est de 20 216 m² à usage de bureaux.

Voir annexe 1a – Calcul des surfaces de plancher existantes établi par le géomètre Legrand

2.2 PROGRAMME :

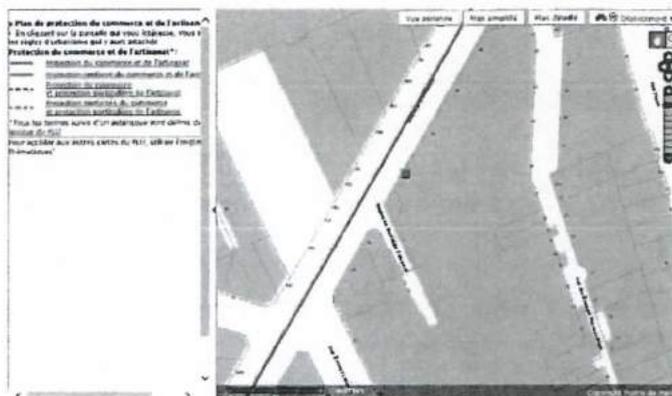
Le programme envisagé est la réhabilitation de l'immeuble de bureaux, avec :

- changement partiel de destination de bureaux en commerces (création d'un ensemble commercial composé d'un supermarché de 1950m² de surface de vente et de 3 commerces indépendants, d'une surface de vente respective de 296m², 115m² et 105m²).

Aspect réglementaire : L'avenue Gambetta comporte une « protection simple du commerce et de l'artisanat », le projet applique donc l'article UG2.2 du PLU en proposant la création de commerces à RDC.

J

h



Carte thématique du PLU : l'avenue Gambetta est classée « protection du commerce et de l'artisanat »

- changement partiel de destination par la transformation d'emplacements de stationnement pour création de la cuisine du Restaurant d'Entreprise,
- création d'une salle de conférence au R+1 pouvant accueillir 231 personnes,
- démolitions ponctuelles dans l'ensemble existant.

Le Bilan de surfaces de plancher est joint à la présente demande de Permis de construire et a été établi par le géomètre LEGRAND. La surface de plancher totale projetée est de 20 009m², et fait apparaître une diminution de la surface de plancher de bureaux de 207m², voir annexe 1 – tableaux des calculs Surfaces taxables – Surfaces de plancher – Bilan de surfaces de Plancher

Le projet comprenant des démolitions de plancher, il est joint au dossier les pièces prévues à cet effet à la rubrique PC 27.

Un dossier CDAC est joint à la présente demande de Permis de construire, à la rubrique PC36, ainsi qu'une Etude de Sûreté et de Sécurité Public, à la rubrique PC16.

Chacun des trois commerces indépendants est classé en ERP 5^{ème} catégorie type M.

La surface alimentaire est classée en ERP 2^{ème} catégorie type M.

L'ensemble de l'immeuble de bureaux est classé ERP type L 2^{ème} catégorie, accueillant des Bureaux code du travail.

2.3 AGREMENT :

Le tableau récapitulatif général des plans de délimitations et de calcul des surfaces de plancher établi par le géomètre LEGRAND le 11/09/15 fait état d'une surface de plancher existante de 20 216 m² de bureaux.

Le présent projet présente une surfaces de plancher projetée de 20 009m², répartie de la manière suivante :



 3

- 16 547m² de surface de plancher de bureaux,
- 3 462m² de surface de plancher de commerces.

La surface de plancher de bureaux projetée est donc inférieure à la surface de plancher de bureaux initiale de 207 m². Il n'y a donc pas de sujet agrément bureaux (article R.510-6 3 du code de l'urbanisme)

Concernant les commerces, il s'agit de magasins de vente et de ce fait, elle est dispensée d'agrément (article R.510-6 2 du code de l'urbanisme).

2.4 REDEVANCE :

Concernant les surfaces de bureaux, la surface de bureaux projetée (14 208 m²) passible de la redevance est inférieure à la surface de bureaux passible de la redevance existante (18 190 m²)

Le projet n'est donc pas soumis à la redevance bureaux, en application de l'article L.520-8.

Concernant les commerces, le projet créé 3462 m² de surface passible de la redevance commerces.

Voir PC 46 Formulaire de Redevance bureaux

Voir Calculs des superficies des locaux passibles de la redevance relative à la création de locaux à usage de bureaux et de locaux commerciaux dans la région Ile de France – géomètre LEGRAND – 28/09/2015.

2.5 DEFINITION DES TRAVAUX:

Le projet de rénovation de l'ensemble intègre notamment :

- l'amélioration des performances énergétiques de l'enveloppe (remplacement des façades existantes avec isolation thermique par l'extérieur, remplacement des châssis, remplacement de la couverture de l'atrium) ;
- l'amélioration de la biodiversité (réaménagement du jardin en pleine terre existant au R-1, création d'une terrasse plantée au R+3, végétalisation du patio R+3 existant, végétalisation des toitures terrasses) avec aménagement paysager ;
- la dépollution du bâtiment (curage, désamiantage) ;
- la mise aux normes de sécurité (création d'accessibilité des pompiers en façade, augmentation du nombre de dégagements, création d'escaliers supplémentaires) ;
- la mise aux normes d'accessibilité pour les personnes en situation de handicap, création de sanitaires accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

- la création de commerces à RDC ;
- une mise aux normes techniques (remplacement des installations techniques et traitement qualitatif de l'emprise en toiture),
- une mise à niveau en termes de meilleurs standards immobiliers avec une amélioration du confort général des occupants (valorisation des surfaces de bureaux avec reprise en totalité des aménagements intérieurs, revêtement de sols, plafonds, peinture, changement des équipements sanitaires et des équipements techniques) .

Pour les bureaux, des objectifs environnementaux (passeport HQE® « Excellent » NF bâtiment Tertiaire, démarche HQE® en Rénovation et BREEAM « very good », labels de haute performance énergétique BBC Rénovation visés),

Pour les commerces, des objectifs environnementaux (passeport HQE® « Excellent » NF bâtiment Tertiaire démarche HQE® en Rénovation, niveau RT2012 visés).

Voir annexe 6 – notice environnementale établie par Beneficience.

J
P

4 PARTI RETENU POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Le projet a été présenté :

- à la Maire du 20^{ème} arrondissement le 08/06/15,
- à l'architecte et à l'ingénieur voyer du 20^{ème} arrondissement le 30/06/15 et le 02/09/15,
- aux architectes de sécurité Quai de Gesvres le 07/07/15,
- à la Commission du Vieux Paris 10/11/15

Un dossier a été envoyé en pré-consultation à :

- Aux services d'Assainissement en mai 2015,
- aux services de Police le 11/08/15 et le 14/08/15,
- aux services de la Voirie le 04/09/15.

Jk

W

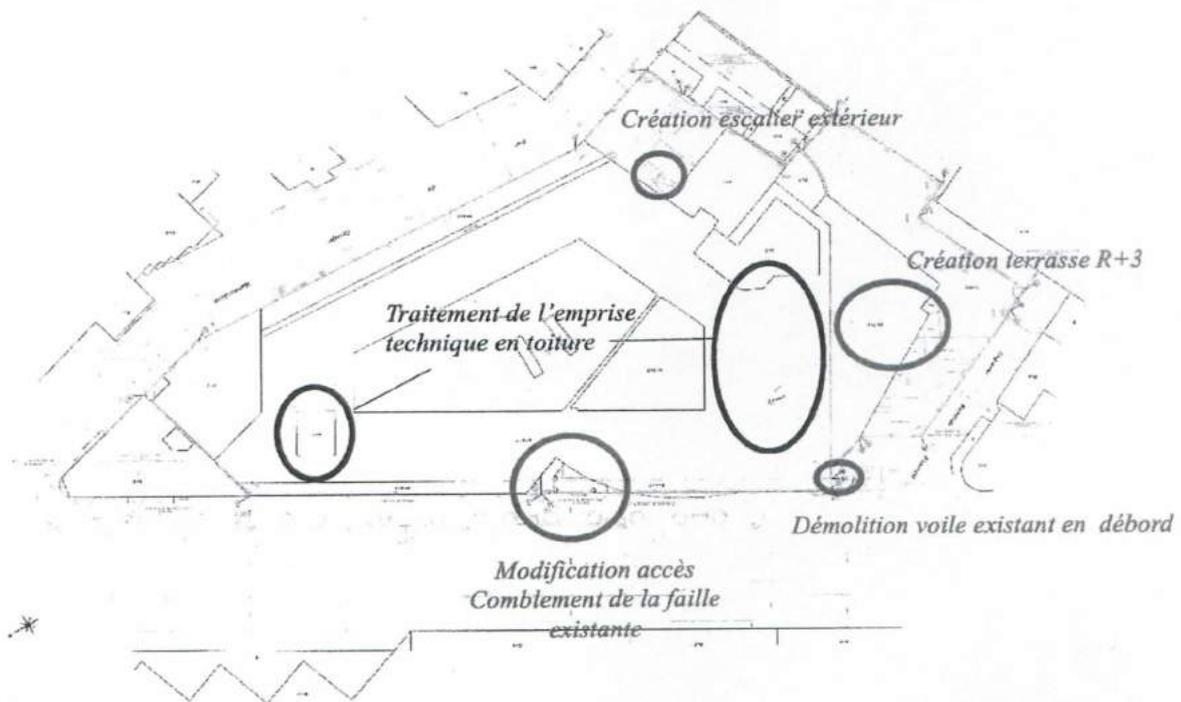
4.1 AMENAGEMENT (SUPPRESSION ET MODIFICATION) :

Le projet présente une surface de plancher de 20 009m², décomposée de la manière suivante :

- 16 547m² de bureaux
- 3 462m² de commerces.

Le projet respecte et conserve la volumétrie existante de l'ensemble immobilier existant, à l'exception des modifications suivantes :

- Accès avenue Gambetta (comblement du vide de la faille, redressement des volumes arrondis, création de deux boîtes en saillie au R+1, démolition du voile en excroissance à l'intersection de l'avenue Gambetta et de l'impasse Basilide Fossard)
- Création terrasse au R+3 côté impasse Basilide Fossard
- Création d'un escalier extérieur côté aire de livraison
- Traitement des équipements techniques en toiture (réduction en hauteur et mise en place d'un pare-vue acoustique).

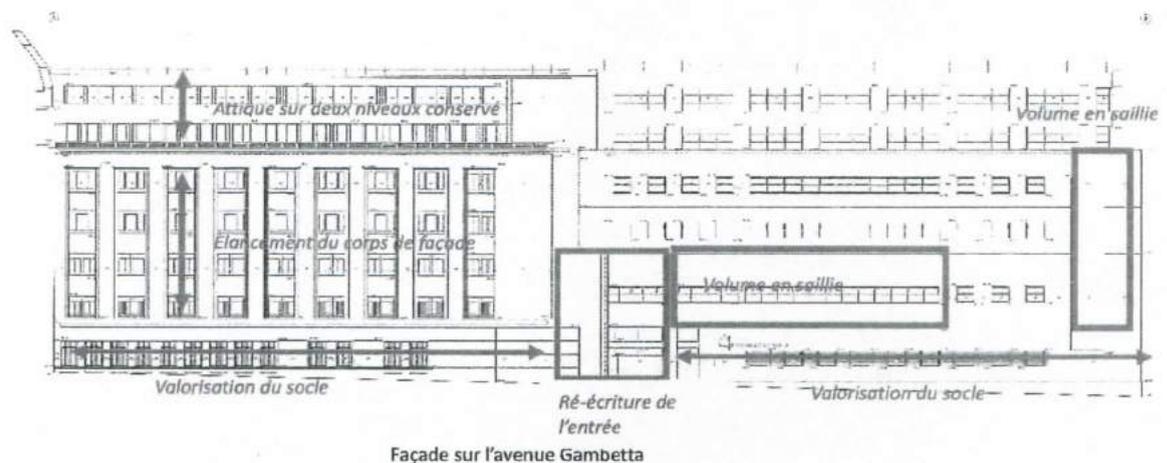


Repérage des modifications de volumétrie

J
M

Le parti-pris architectural, issu des analyses précédemment exposées (§3.2 historique, 3.3 état initial du bâtiment), s'appuie sur les items suivants :

- Donner une unité à l'entité immobilière en trouvant une écriture architecturale commune et homogène (homogénéisation des dimensions des baies, homogénéisation des teintes des matériaux en façade),
- Réécrire la composition classique de la façade, à savoir soubassement, corps de façade et attique,
- Retrouver l'élancement vertical de la façade sur la totalité de la façade sur l'avenue Gambetta,
- Réécrire une entrée commune monumentale à l'ensemble immobilier tout en supprimant la faille, et en créant un hall en double hauteur en liaison avec l'atrium central,
- Mettre en valeur le socle sur l'avenue Gambetta avec la création de vitrines pour les commerces implantés à RDC,



- Valoriser les espaces extérieurs accessibles et inaccessibles par la création de terrasses plantées, de terrasses végétalisées, et par la requalification de la cour intérieure (dépose des cheminées extérieures en partie centrale et traitement qualitatif de la cour),
- Valoriser l'atrium et sa couverture tout en gardant son fonctionnement,
- Ouvrir la façade sur la ville avec la création des deux volumes en saillie au R+1,
- Requalifier des espaces de bureaux en augmentant leur facteur de lumière du jour (élargissement des baies, diminution de la largeur de plateau au R+3 par la création d'une terrasse) et des locaux sociaux (déplacement du restaurant d'entreprise au RDC sur l'atrium, création d'une cafétéria),

J

Handwritten signature or mark.

- Limiter la hauteur et les nuisances des emprises techniques en toiture (dépose des installations classées existantes au profit de pompes à chaleur et donc de recours aux énergies renouvelables)
- Requalifier l'aire de livraison (réaménagement avec mise en place d'un auvent faisant pare-vue et protection acoustique),
- Rénover les sous-sols (implantation de la cuisine du restaurant, réaménagement des locaux techniques et du parking).

J P

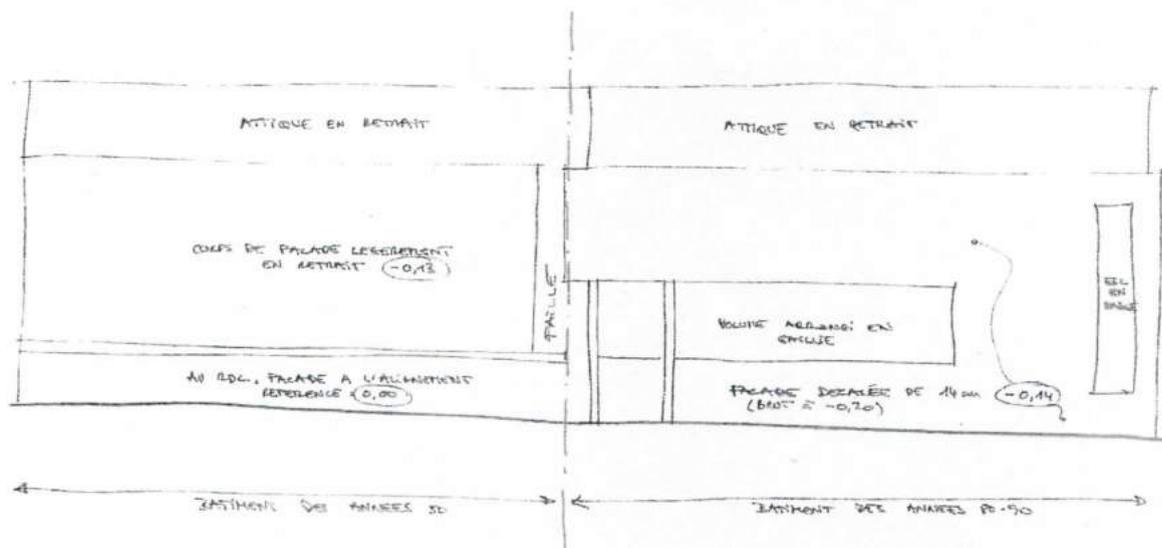
4.2 IMPLANTATION, ORGANISATION, COMPOSITION ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, CHOIX DE L'IMPLANTATION.

4.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies:

Le projet prévoit une isolation thermique par l'extérieur des façades et de ce fait, modifie donc l'implantation du bâtiment par rapport à l'alignement. Le complexe aura une épaisseur totale de 20cm.

Toutefois les façades existantes présentent des différences de nu :

- Le corps de façade est en retrait par rapport au soubassement pour le bâtiment des années 1950
- Il y a un décalage de 14 cm entre le nu du soubassement des années 1950 et celui des années 1990.



Analyse des nus de façade de l'existant

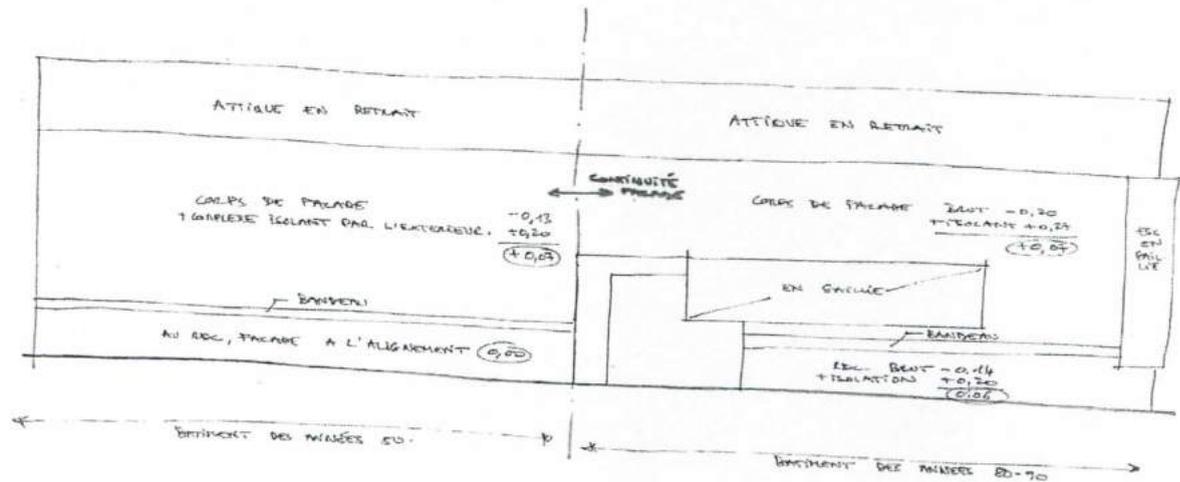
Le projet prévoit d'aligner les nus des deux bâtiments pour chaque strate de la façade ; c'est-à-dire, pour le soubassement, le corps de façade et l'attique.

Le complexe isolant + vêtture (voir §matériaux) sera donc réduit dans certain cas (RDC du bâtiment des années 50 pour continuité avec le voisin) ou augmenté (côté bâtiment des années 90). De même, les décalages de nus entre le soubassement et le corps de façade seront traités par un bandeau horizontal en partie supérieure du soubassement.

Aspect réglementaire : Article UG11.2.3 Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie (...). L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes dans le respect de UG11.1.1. Limitée à 0,20m sur l'alignement, cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade. »

f

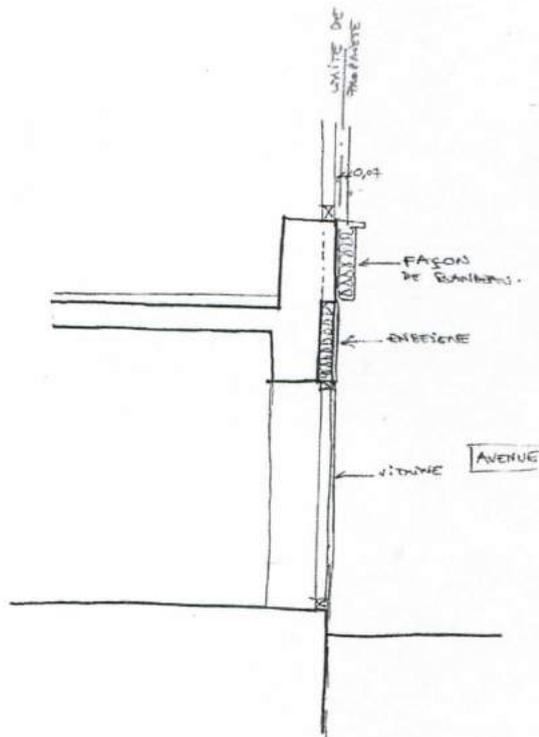
10



Analyse des nus de façade du projet

A la jonction avec la copropriété du n°100 avenue Gambetta, le projet prévoit :

- une façade finie à l'alignement au RDC
- un corps de façade en avant de 7cm par rapport au RDC.



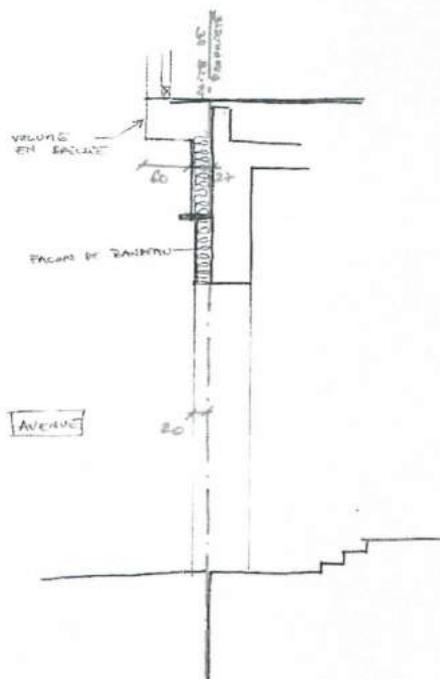
Coupe partielle à RDC sur le bâtiment années 50 sur l'avenue Gambetta

J
lp

Ces nus sont prolongés sur la partie de bâtiment des années 90. Hors sur ce linéaire, la limite de propriété se trouve 14cm en retrait par rapport au précédent alignement. Le projet présentera donc :

- Un RDC en débord de 20cm
- Un corps de façade en débord de 27 cm.

Le bâtiment se trouvant à l'angle de deux voies, ces dispositions se retournent sur l'impasse Basilide Fossard.



Coupe partielle à RDC sur le bâtiment années 90 côté Avenue Gambetta

Le projet prévoit la création de volumes en saillie, notamment deux sur l'avenue Gambetta.

Ces saillies seront de 0.6m en débord par rapport à la façade et à une hauteur supérieure à 3.20m par rapport au trottoir.

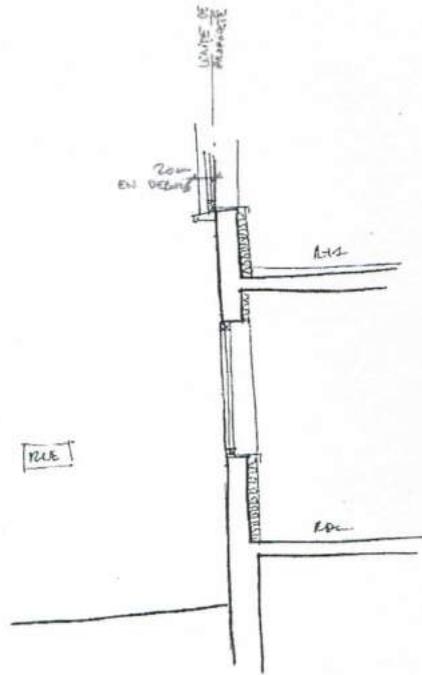
Aspect réglementaire : article UG 11.2.1 Saillies sur voies : Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants (...) §2 : verticale du gabarit enveloppe : une saillie de 0.6m au maximum par rapport à l'alignement ou à la limite de fait de la voie est admise à partir de 3.20m au-dessus du trottoir. Une saillie de 1m au maximum par rapport à l'alignement ou à la limite de fait est admise pour les balcons et les parties de construction sur les voies de largeur supérieure à 12m, à partir de 3.20m au-dessus du trottoir. »

Sur la rue Manouchian, le même principe d'isolation par l'extérieur est reconduit avec une surépaisseur du complexe de 20cm à partir du R+1. Le RDC sera isolé par l'intérieur.

Tous les RDC seront traités dans un matériau pérenne et facile d'entretien (cf. §matériaux).

J

CD



Coupe partielle à RDC sur la rue du Groupe Manouchian

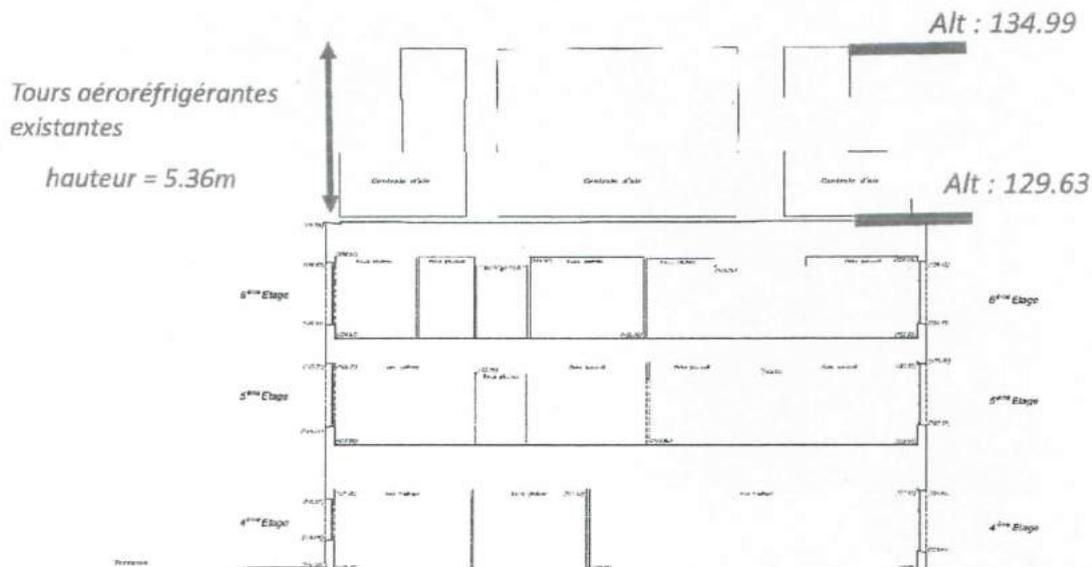
4.2.2 : Organisation :

Le projet prévoit la dépose des tours aérofrigorantes existantes. Ces équipements techniques sont des installations classées au titre de la protection de l'environnement (catégorie 29-21-1/b, installation de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air). Ces équipements de grande hauteur produisent une certaine nuisance sonore et visuelle. Ils sont visibles depuis la rue. Par ailleurs, les autres équipements classés (chaufferie et GF au R-2) seront déposés également à l'occasion du projet.



Impact visuel des tours aéro depuis l'espace public

J G



Coupe partielle sur le bâtiment et les équipements techniques en toiture (tours aéroréfrigérantes existantes) : hauteur 5.36m

Le projet conserve une emprise technique en toiture. Le projet ayant recours aux énergies renouvelables, deux pompes à chaleur sont installées en toiture.

Le projet prévoit de regrouper les équipements techniques en deux zones. Les emprises techniques seront plus grandes que les emprises existantes en terme de surface, mais leur traitement sera plus qualitatif.

Les équipements techniques seront entourés d'un pare-vue acoustique afin de limiter les nuisances visuelles et sonores.

Ce pare-vue sera implanté en retrait des façades afin d'en limiter l'impact, et suivant les gabarits appliqués depuis les différentes voies.

Les deux zones techniques sont implantées autour des édicules existants et conservés en toiture.

Aspect réglementaire: article UG 11.3.3 présence des pompes à chaleur (énergies renouvelables)

Aspect réglementaire : UG11 Aspect extérieur des constructions et aménagements, de leurs abords,...§4 couverture : la suppression, le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (...) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel...

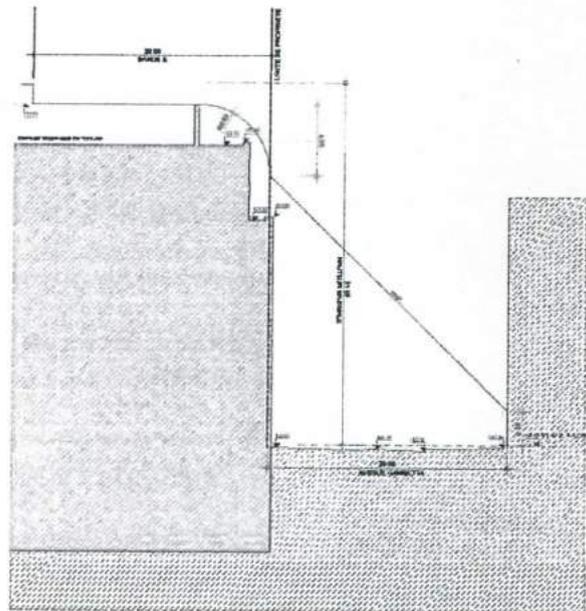
La hauteur des pare-vues tient compte des besoins acoustiques liées aux équipements techniques installés en toiture. Toutefois, cette hauteur est limitée par les gabarits applicables sur la parcelle.

J

W

Aspect réglementaire : Article UG 10.2.1 Gabarit-enveloppe à indiquer par voie

Le gabarit enveloppe en bordure d'une voie s'applique à l'intérieur de la bande E (...) le point d'attache du gabarit-enveloppe est pris sur la surface de nivellement d'ilot au droit du terrain concerné

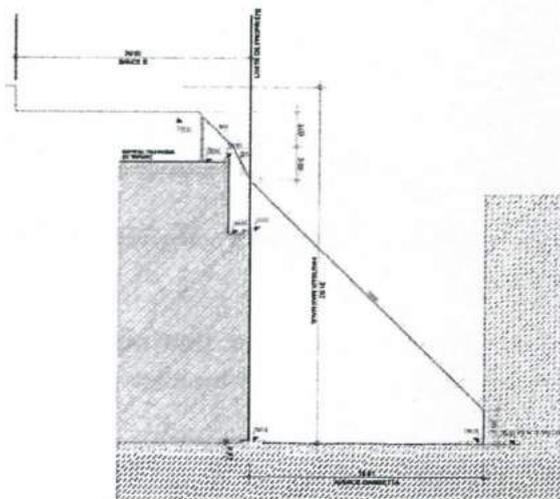


COUPE GAMBETTA 1

Cas 1 : §4 voies de largeur supérieure à 20m

a/ d'une verticale de hauteur H égale au prospect P sur voie augmenté de 3m et au plus égale à 25m

b/ d'un 1/4 de cercle de 6m de rayon tangent à la verticale en son sommet et limité par une horizontale située à 6m au-dessus de la verticale.



COUPE GAMBETTA 2

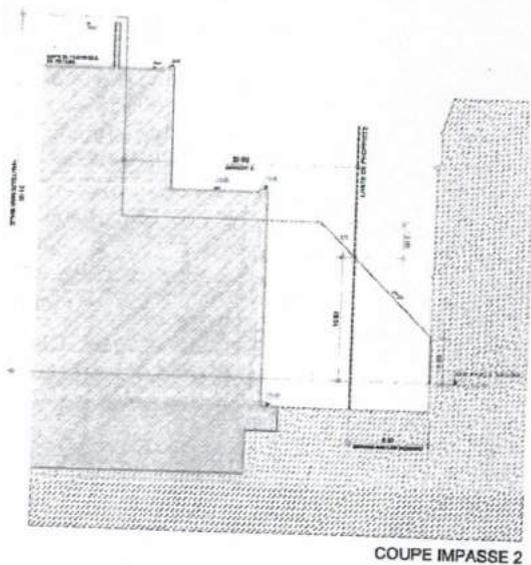
Cas 2 : §3 voies de largeur supérieure à 12m et inférieure à 20m

a/ d'une verticale de hauteur égale au prospect P sur voie augmenté de 3m

b/ d'une oblique de pente 2/1 élevée jusqu'à une hauteur de 3m au-dessus de la verticale

c/ d'une seconde oblique de pente 1/1 limitée par une horizontale située à 6m au-dessus de la verticale

J M



Cas 3 : §1 voies de largeur <8m

a/d'une verticale de hauteur H égale au prospect P augmenté de 4m

4.2.3 Traitement constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain :

En limite avec l'espace public, les constructions sont implantées :

- à l'alignement sur l'avenue Gambetta suivant modification due à la mise en œuvre de l'isolation par l'extérieur (voir §4.2.1)
- en retrait sur l'impasse Basilde Fossard, le jardin existant au R-1 est conservé. Le muret existant en limite de propriété est conservé et réhaussé par une grille à claire-voie
- à l'alignement sur la rue du Groupe Manouchian suivant modification due à la mise en œuvre de l'isolation par l'extérieur (§4.2.1).

Les quelques portes en retrait servant d'issue de secours et donc ouvrant vers l'extérieur sont assorties de grilles implantées à l'alignement et qui resteront ouvertes aux heures d'ouverture de bureaux.

Le portail et les clôtures en limite de propriété de l'aire de livraison répondent aux demandes de la commission de sûreté.

Toutes les serrureries des clôtures seront RAL 7048.

Aspect réglementaire : UG11.4§1 clôtures sur rue : « les clôtures doivent être pourvues d'un soubassement surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts. » § clôtures en limite séparative : la conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins(...) la hauteur des clôtures entre propriété ne doit pas dépasser 3.20m.

JK

CD

4.3 DESCRIPTION DU BATI PROJETE

4.3.1 Les matériaux et les couleurs du projet :

L'ensemble des façades sont prévues en isolation par l'extérieur, à l'exception du RDC sur la rue du groupe Manouchian.

Les façades exposées (sur l'avenue Gambetta) et les rdc sur le domaine public sont prévus dans un matériau solide et pérenne. Les hauteurs des RDC sont protégés par un anti-graffiti.

Les autres façades sont prévues en enduit sur isolant.

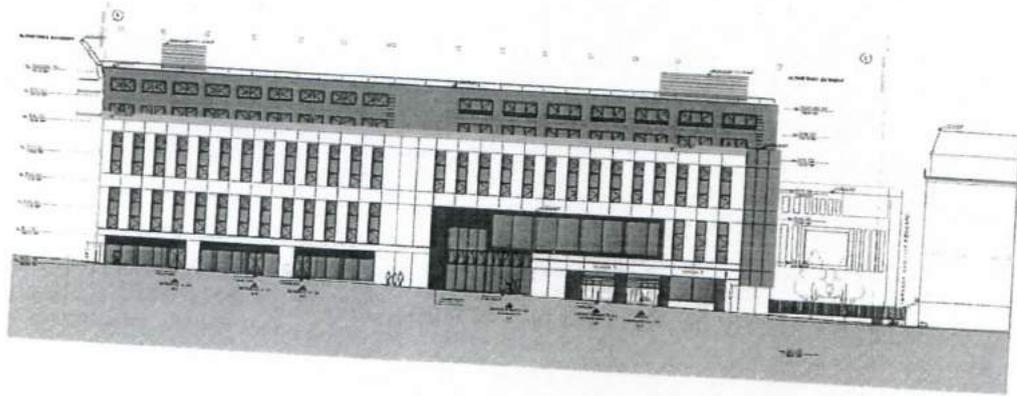
Les matériaux de façades sont au nombre de deux (panneaux de résine de béton / enduit) et déclinés en deux teintes pour accentuer le jeu des volumes.

Les menuiseries et serrurerie seront toutes de la même teinte (RAL 7048), à l'exception du traitement des boîtes en saillie et de l'accès.

Aspect réglementaire : Article UG11.1.4 traitement des rdc et devantures en façade sur les espaces publics §1 RDC : le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'alignement et par un traitement harmonieux de la partie basse de la façade très visible des yeux pour le piéton. Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement est exigée afin de lui donner un aspect correct, d'en assurer un entretien aisé et de lui garantir une bonne pérennité.

J M

Façade Avenue Gambetta

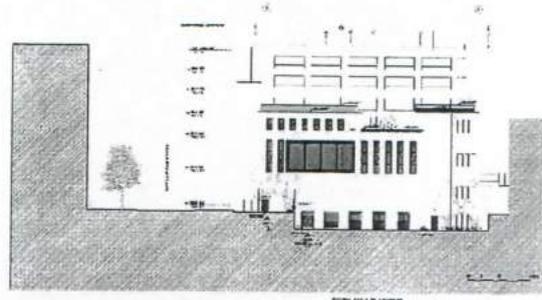
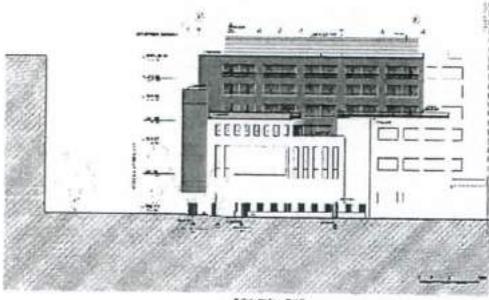


Localisation	Descriptif des matériaux	Teinte
Attique	Isolation par l'extérieur + enduit fin	Gris chaud
	Menuiseries extérieures Aluminium thermolaqué	Gris RAL 7048
	Garde-corps vitrés, montants et traverse haute en fer plats en acier thermolaqué	Gris RAL 7048
Corps de façade	Isolation par l'extérieur + panneaux en résine de béton	Blanc cassé
	Menuiseries extérieures Aluminium thermolaqué type shadow box	Gris RAL 7048
	Boîte avec mur-rideau en vitrage collé et encadrement en aluminium thermolaqué	bronze
Soubassement	Façon de bandeau finition brillant	Blanc cassé
	isolation + panneaux en résine de béton	Blanc cassé
	Vitrine et panneaux aluminium	Gris RAL 7048

3

Façade Impasse Basilide Fossard

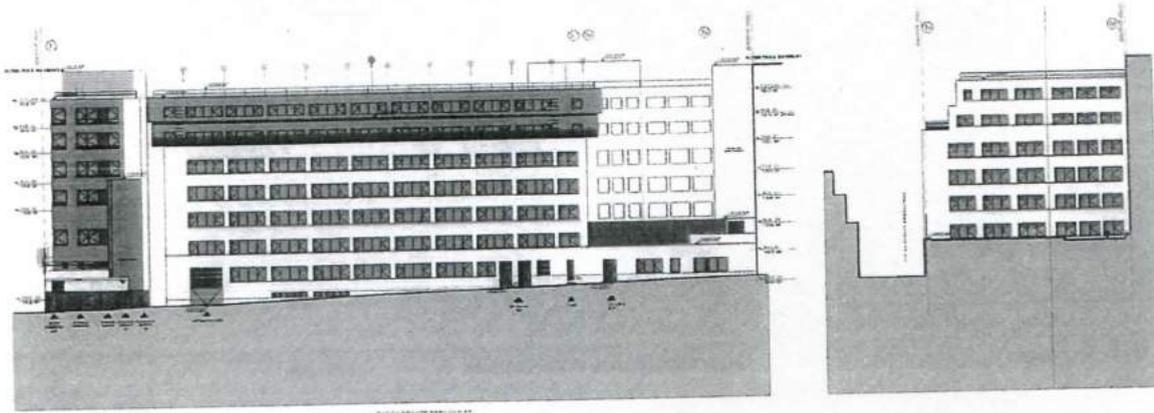
10



Localisation	Descriptif des matériaux	Teinte
Volume haut	Isolation par l'extérieur + enduit fin	Gris chaud
	Menuiseries extérieures aluminium thermolaqué	Gris RAL7048
	Garde corps montants fers plats acier thermolaqué	Gris RAL 7048
Volume bas	Isolation par l'extérieur + enduit fin	Blanc cassé
	Menuiseries aluminium thermolaqué	Gris RAL 7048
	Grilles à ventelles	Gris RAL 7048
	Boite avec Mur-rideau en vitrage collé et aluminium thermolaqué	bronze

Jc M

Façade Rue du groupe Manouchian



Localisation	Descriptif des matériaux	Teinte
Attique	Isolation thermique par l'extérieur + enduit fin	Gris chaud
	Menuiseries aluminium thermolaqué	Gris RAL 7048
	Garde-corps fers plats acier thermolaqué	Gris RAL 7048
Corps de façade	Isolation thermique par l'extérieur + enduit fin	Blanc cassé
	Menuiseries aluminium thermolaqué et appuis en béton filants	Gris RAL 7048
soubassement	Appui béton	Gris RAL 7048
	Isolation par l'extérieur et panneau en résine de béton	Blanc cassé

J

sp

Toiture

Localisation	Descriptif des matériaux	Teinte
Couverture Atrium	ETFE sérigraphié	
Toiture terrasse R+7	Complexe végétalisé type tundra	
	Garde-corps technique fers plats en acier thermolaqué	Gris RAL 7048
Toiture R+4	Toiture végétalisée	
Terrasse R+3accessibles	Platelage bois	
Emprise technique	Pare-vue acoustique tôle d'aluminium thermolaqué striée	Gris RAL 7048

Voir insertions dans PC6

4.3.2 Le traitement des espaces libres, et plantations

Le terrain est situé dans un secteur de renforcement du végétal (+15%). Cependant le projet ne modifie pas l'emprise de la construction, il s'intègre dans une démarche d'amélioration de l'existant.

Aspect réglementaire : « Article UG 13.1.2.3° Travaux concernant la majeure partie du bâti existant : les travaux conservant la majeure partie du bâti existant sur un terrain dont l'occupation n'est pas conforme aux dispositions énoncées aux § 1 ou 2 sont admis, à condition :

- *Qu'ils ne diminuent pas la surface végétalisée pondérée totale calculée sur l'ensemble du terrain avant travaux,*
- *Que les espaces libres après travaux fassent l'objet d'un traitement de qualité ».*

Une étude du site a été réalisée par un écologue, et a servi de base de projet au paysagiste Sempervirens dont le projet est joint en annexe 2.

L'état des lieux a montré que le site présentait une diversité végétale faible à moyenne avec 16 espèces indigènes répertoriées dont aucune n'est protégée ou déterminante en Ile de France. L'ingénieur écologue n'a relevé aucun élément d'intérêt écologique au sein de la zone de construction.

A l'occasion du projet, les terrasses sont végétalisées, ce qui contribue à une amélioration de la rétention d'eau du site. L'écologue a préconisé en toiture terrasse un choix d'espèces nécessitant peu de substrat pour se développer, et résistants à un ensoleillement important et à des vents forts. De même, des espèces montrant un intérêt pour la faune, un intérêt visuel et un intérêt pour le bâtiment ont été choisies dans un souci de limiter l'entretien.

	EXISTANT (m2)	PROJETE (m2)
Surface terrain	4847m2	4847 m2
Surface Espaces libres	659 m2	677 m2
Surfaces Espaces verts pondérées	458 m2	664.9 m2
Dont Pleine terre – coef. 1	458 m2	464 m2
Epaisseur de terre 0.8m – coef 0.5 couche drainante non comprise	0	0
Epaisseur de terre 0.3 – coef 0.3 couche drainante non comprise	0	109 m2
Murs végétalisés et toitures végétalisées – coef 0.2	0	841 m2

Voir annexe 2 espaces verts et surfaces végétalisées, et projet paysager (paysagiste Sempervirens).

Voir annexe 4 note sur l'Eau établie par le BET Elithis + annexe 2 espaces extérieurs et espaces verts

5 L'ORGANISATION ET L'AMENAGEMENT DES ACCES AU TERRAIN, AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AIRES DE STATIONNEMENT

Voir Annexe 3 plan des Flux

Accès piétons :

L'accès principal aux bureaux et aux commerces se fait depuis l'avenue Gambetta. L'accès à la salle de conférence se fait par le bâtiment de bureaux.

Afin de permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, différents aménagements sont prévus. Afin que les accès se fassent de plain-pied, la dalle du RDC est ponctuellement décaissée et la différence de niveaux entre la rue et le RDC « haut » se fera par une rampe à 5% dans les commerces ou par un ascenseur pour les bureaux et la salle de conférence.

Aspect réglementaire: « Article UG.3.1 §1 Accès piétons : les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite. A l'occasion de travaux sur les constructions existantes, les aménagements de leurs accès doivent tendre vers cet objectif : permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite ».

Accès stationnement :

Les places de stationnement sont situées au R-1 et sont accessibles depuis la rampe existante conservée depuis la rue du groupe Manouchian.

J

R

Le parking existant présente 40 places, le parking projeté en aura 25. Le PLU n'impose aucune obligation du nombre de places.

Deux places seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

10% des places seront équipées de mesures conservatoires pour véhicules électriques

Le PLU signale sur cette rue l'interdiction de créer de nouveaux accès. Le parking projeté proposant moins de places que le parking existant, l'impact trafic sur la rue n'est pas dégradé.

Aspect réglementaire: « article UG 3.1 §2 Accès des véhicules : les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et la morphologie des lieux,
- La préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité, trafic)
- Le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules)
- Les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain)

Accès livraison :

L'immeuble possède une aire de livraison existante accessible depuis la rue du Groupe Manouchian.

A l'occasion du projet, l'aire de livraison existante est requalifiée. Elle accueillera différents flux :

- Livraison commerce lot D
- Livraison bureaux et Restaurant d'entreprise
- Accès vélos sécurisé
- Sortie de secours

Elle est protégée par un auvent anti-bruit.

Les aires de livraison commerces et bureaux/restaurant sont séparées par une clôture grillagée.

Une étude de circulation pour demande d'autorisation de CDAC a été menée par SYSTRA et a permis de montrer que le trafic généré par l'aire de livraison aurait un impact très faible dans la circulation du quartier.

Aspect réglementaire : Article UG 12.2

Usage commerces : lorsqu'il est construit sur un terrain une surface SHON relevant d'une ou plusieurs de ces destinations et dépassant les 500m², il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.

Usage bureaux : lorsqu'il est construit sur un terrain une surface SHON de bureaux dépassant les 2500m², il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention. »

Accès vélos :

Le terrain se situe en haut de la butte de Ménilmontant. Sa situation géographique n'est donc pas propice aux flux de vélos, néanmoins, un local vélo de 61 m² est créé suivant les exigences des démarches HQE et BREEAM, et représente 5.3% de la surface de plancher créée, soit un dimensionnement supérieur aux exigences du PLU. Il est situé au R-1 et accessible par un monte-charge dédié aux vélos et aux déchets, lui-même accessible depuis l'accès sur la rue du groupe Manouchian.

Des vestiaires et douches sont prévus à proximité.

Quatre emplacements vélos extérieurs sont créés pour les employés de la surface de vente alimentaire.

Aspect règlementaire : Article UG12.3 Bureaux : au minimum 2.25% de la SHON. Commerces : la superficie à réservée au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur situation géographique et de leurs utilisateurs. »

Déchets

Le local déchets de l'immeuble de bureaux est situé au R-1, et fait 48 m². Il est facilement accessible depuis les bureaux par le monte-charge dédié aux bureaux, et vers l'extérieur par le monte-charge dédié aux vélos et aux déchets.

Un local réfrigéré est créé au R-1 pour les déchets de la cuisine et du restaurant.

Les commerces sont indépendants dans la gestion de leurs déchets :

- un local de 9m² est prévu pour la surface de vente alimentaire,
- des locaux de 2,2 et 3 m² sont respectivement prévus pour les commerces A, B, C.

6 RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Les raccordements existants aux réseaux seront maintenus et redimensionnés selon les besoins définis en accord avec les différents concessionnaires.

Les commerces seront indépendants des bureaux pour les branchements électriques et télécom. Le commerce ayant une surface de vente de 1950 m² sera totalement indépendant, contrairement aux 3 plus petits lots commerciaux qui auront un système de sous-comptage.

Pour les bureaux et les commerces A, B, C

- **Branchement électrique** : Le Poste HT existant accessible depuis la rue Manouchian est conservé mais sa surface réduite. La puissance nécessaire pour l'immeuble de bureaux est de 3000kVA. Les trois commerces A, B et C seront alimentés par un tarif jaune indépendant.
- **Branchement télécom** : au R-1 côté avenue Gambetta
- **Branchement eau et égout** : Les deux branchements existants aux ovoïdes sont conservés (un sur l'avenue Gambetta, l'autre sur la rue du Groupe Manouchian). L'ensemble de la collecte des évacuations est refaite à l'occasion du projet en séparatif.

Mise en place d'un séparateur hydrocarbure dans le parking.

Mise en place d'un bac à graisse pour la cuisine du Restaurant d'entreprise.

- **Production de chaud :**

Chaufferie et pompes à chaleur en toiture (recours aux énergies renouvelables).

- **Production de froid en toiture**

Groupes froids en toiture ou au ss-2

- **Production d'air hygiénique :**

Locaux CTA au SS-2 et SS-1

Pour le commerce D (surface de vente alimentaire de 1950m²) :

- Branchement électrique : HT – tarif vert avec poste de livraison à l'angle de l'impasse Basilide Fossard et de l'avenue Gambetta et transformateur situé au SS1.
- Branchement Télécom : à l'angle de l'impasse Basilide Fossard et de l'avenue Gambetta.
- Branchement égoût indépendant situé rue du groupe Manouchian, sous l'aire de livraison

Voir annexe 4 note sur l'eau

7 ANNEXES

ANNEXE 1	Tableau des calculs SDp Taxables / SDP – Bilan de Surfaces de plancher
ANNEXE 2	Carnet aménagement extérieurs espaces verts et bilan de surfaces végétalisées.
ANNEXE 3	Plan de flux
ANNEXE 4	Note eaux
ANNEXE 5	Fiche de travaux Isolation thermique par l'extérieur
ANNEXE 6	Notice environnementale
ANNEXE 7	Note historique du Grahal