syvil architectures

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu

syvil.eu

Notice architecturale PC4 / PC10.1_01

Transformation et surélévation d'une halle industrielle et d'un immeuble de bureau en hôtel d'entreprise

Halle Witchitz
32 rue Robert Witchitz
94200 Ivry-sur-Seine
Mars 2022

Demandeur : MANNES

Architecte : syvil architectures

Syvil Architectures du Système Ville SAS au capital de 7000 €. siège : 127 rue Pelleport 75020 Paris
SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111 Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

syvil architectures

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu

syvil.eu

Sommaire

Table des matières

Sommaire 2
1- Présentation du projet 3
Contexte Urbain 3
Phase 1 - Remplacement du toit de la halle 4
Phase 2 – Hôtel productif (objet du présent dossier de permis de construire) 4
2. Présentation de l'état initial du projet et de ses abords 6
Halle industrielle 1920 6
Un bâtiment construit vers 1950 8
3. Présentation du projet et de son insertion dans son environnement 9
Aménagement du terrain 9
Implantation, organisation, composition et volume des constructions 9
Traitement des constructions 12
Matériaux et couleurs des constructions 13
Réemploi 16
Mesures spécifiques de gestion des pollutions identifiées sur site 16
4. Aménagement extérieurs 17
Traitement des espaces libres et des plantations – Voir PC04&10,1-01 NOTICE PAYSAGERE) 17
Accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement 20
4. Aspects techniques réglementaires et respect du PLU 22
Aspects techniques réglementaires 22
Servitudes 23
Respect des articles du règlement du PLU 24
Espaces libres et plantations : 25

syvil architectures

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu

syvil.eu

1- Présentation du projet

Le projet, objet de cette notice architecturale, se situe à l'adresse du 32 Rue Robert Witchitz, à Ivry-sur-Seine. D'autre part, le projet se positionne à l'extrême sud de la ZAC Ivry confluence et en limite de Vitry sur seine.

Contexte Urbain

Le site du projet s'inscrit au sein de la ZAC Ivry Confluence dont l'enjeu fondamental est d'ouvrir Ivry Confluences vers la Seine et de la relier à la ville. L'îlot Witchitz, objet du présent dossier, s'inscrit dans un tissu urbain hétérogène au sud de la ZAC. Il assume un rôle de transition entre les grandes pièces homogènes de la zone d'activités «carré d'Ivry» à l'ouest et le front urbain faubourien constitué à l'est, coté Vitry-sur Seine.
La halle witchitz constitue le cœur de cet îlot. Elle participera avec les futures constructions à assurer une transition entre la zone d'activités avec ses sous secteurs et ses dessertes fonctionnelles et le tissu résidentiel constitué d'une imbrication de petites typologies.
Le site est marqué par la présence de deux typologies urbaines, celle du tissus Faubourien de Vitry/Seine et la zone d'activité du carré d'Ivry. En effet les halles Witchitz se situent à l'interface entre ces deux entités, c'est pourquoi le projet assumera une mixité programmatique à l'échelle de l'îlot.



Plan de situation

Le site est actuellement bordé par les éléments suivants :
- Le rue Robert Witchitz à l'Est,
- La zone d'activité du carré d'Ivry à l'Ouest
- La halle voisine et Sorbier au Nord
- Un alignement de Tilleuls centenaires au Sud.

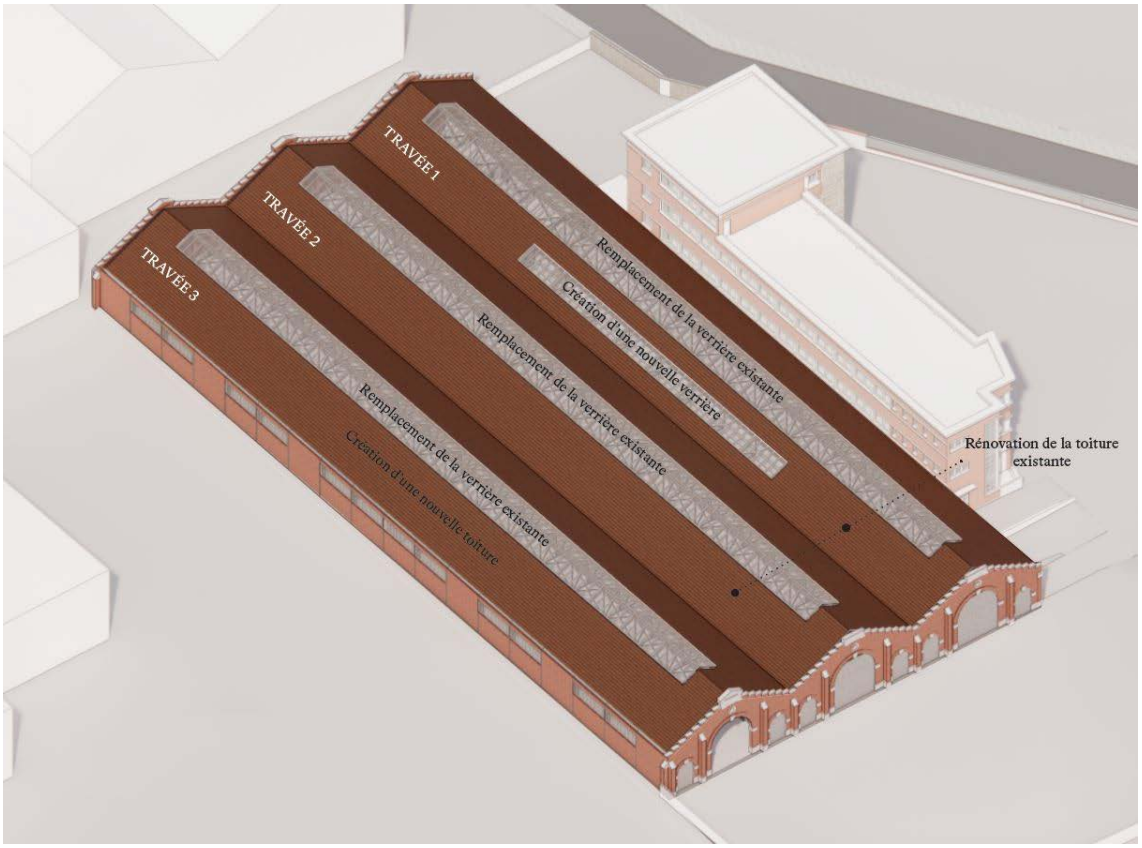
Syvil Architectures du Système Ville SAS au capital de 7000€. siège : 127 rue Pelleport 75020 Paris
SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

Répondant aux enjeux de la ZAC, Le projet vise donc à transformer les bâtiments existants en hôtel productif ayant vocations à accueillir plusieurs activités dont celles du garage Mannes. Les travaux se dérouleront en deux phases distinctes.

Phase 1 - Remplacement du toit de la halle

Cette première tranche a pour but d'assurer le déménagement de l'entreprise Mannes d'ici décembre 2022 en mettant le bâtiment hors d'eau et hors d'air.
Cette phase consiste en une rénovation et isolation de la toiture actuelle sur les travées 1 & 2 de la halle. Sur la travée 3 sera posée une nouvelle isolation et une toiture en tuiles d'aspect et de teintes identiques aux tuiles existantes.



Les façades actuelles resteront inchangées durant cette phase. Cette première phase a fait l'objet d'une déclaration préalable de travaux déposée le 08/03/2022 en mairie d'Ivry-sur-Seine.Vue des aménagements de la déclaration préalable

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

Phase 2 – Hôtel productif (objet du présent dossier de permis de construire)

Cette phase est l'objet du présent dossier de permis de construire. Elle comprendra les éléments suivants :

- la création de cellules d'activités au sein des bâtiments existants
- la rénovation des façades de la halle,
- la rénovation du bâtiment 1950
- la création d'une surélévation au bâtiment 1950
- la création d'un projet paysager aux abords des bâtiments

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

2. Présentation de l'état initial du projet et de ses abords

Les bâtiments existants se composent d'une halle industrielle construite vers 1920 et d'un immeuble construit vers 1950.

Halle industrielle 1920

La récente démolition de deux bâtiments accolés au sud et à l'est a permis de révéler son volume et ses façades.
La halle est composée de 3 travées de 15m par 90m et de 8,5 m de hauteur au faîtage. La halle est adossée sur deux limites séparatives au Nord et à L'Ouest, s'ouvre vers la rue Witchitz coté Est et vers un espace dégagé au sud.
Sa structure est composée d'une charpente en acier riveté sur poteaux acier, le tout recouvert d'une couverture en tuile sur deux travées. Suite à un incendie et à des travaux de désamiantage, la troisième travée est actuellement à l'air libre sans couverture. Des verrières en acier et verre armée simple vitrage se trouvent au niveau du faîtage de chaque travée.
Les façades Est et Ouest sont constituées d'un rang de briques placé entre les pans de fer de la structure. Façade Ouest, des menuiseries en acier et vitrage armé simple vitrage se trouvent en partie haute. Façade Est, des ouvertures hétérogènes (quais poids lourds, ouvertures simples, portes, ouvertures en hauteur) sont la trace des différents bâtiments qui y ont été accolés.
La façade sud est en brique rouge avec des couronnements en maçonnerie peint en blanc. Les ouvertures sur ce pignon sont pour la plupart murées en maçonneries diverses.
La façade nord est similaire à la façade sud mais donne sur une propriété voisine. L'ensemble des ouvertures sont murées en briques rouges.
La halle est actuellement inoccupée après avoir accueilli plusieurs activités industrielles et joué un rôle d'entrepôt.

Syvil Architectures du Système Ville SAS au capital de 7000 €. siège : 127 rue Pelleport 75020 Paris
SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu



Photographie de l'état actuel de la halle existante



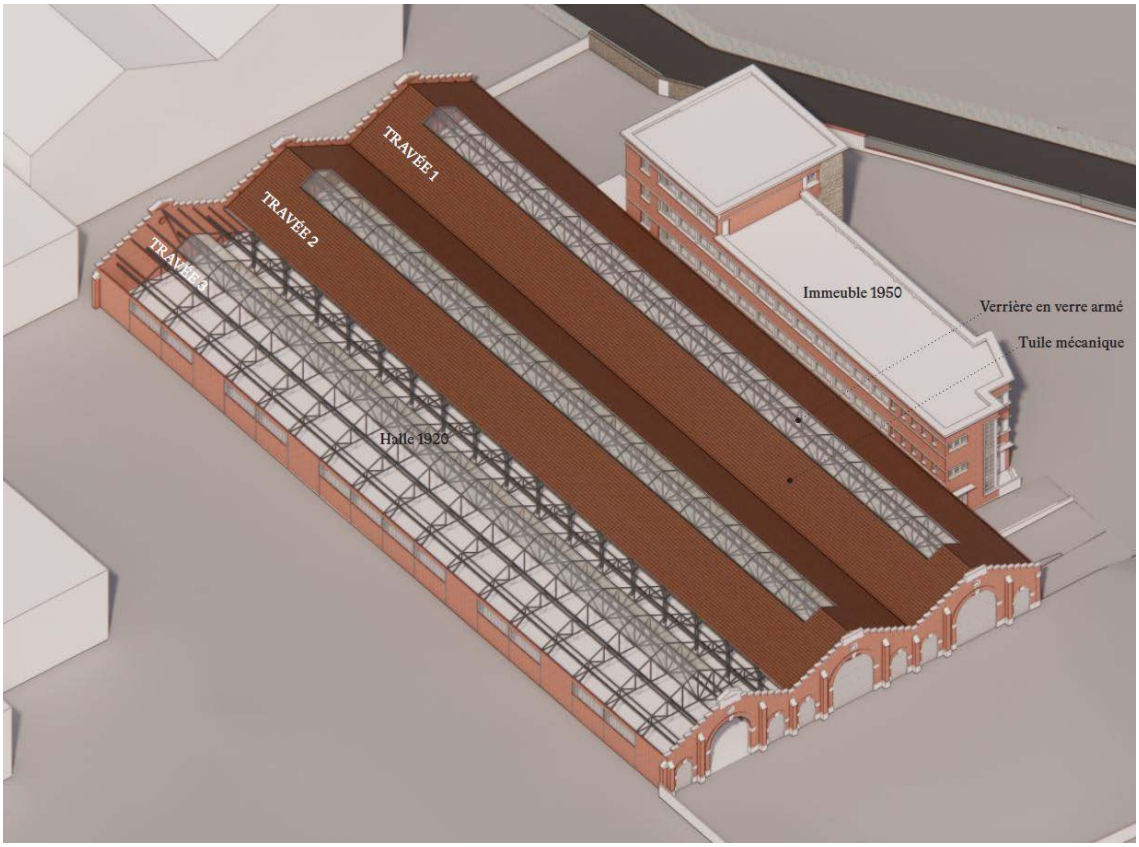
Vue aérienne datant de 1950

Syvil Architectures du Système Ville SAS au capital de 7000€. siège : 127 rue Pelleport 75020 Paris
SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

Un bâtiment construit vers 1950

Ce bâtiment s'élève à R+3 sur son extrémité nord et à R+2 dans sa partie sud moins épaisse. La géométrie de l'extrémité sud résulte d'un ancien tracé de voie de chemin de fer desservant le site. Sa structure est en béton armé. Le rez-de-chaussée est entièrement ouvert sur la halle, conçu dès l'origine comme son extension.
Les façades sont en briques rouges et les encadrements de fenêtres et corniches sont en béton peint en blanc. Les menuiseries du RDC sont en bois et en simple vitrage. Les menuiseries des étages sont en PVC blanc et en double vitrage isolant.



Axonométrie de l'état existant

Syvil Architectures du Système Ville SAS au capital de 7000 €. siège : 127 rue Pelleport 75020 Paris
SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

3. Présentation du projet et de son insertion dans son environnement

Aménagement du terrain

Le terrain actuel sera modifié afin d'intégrer des zones végétalisées et des noues permettant le traitement des eaux. Les espaces circulables par des véhicules et pour le stationnement seront rénovés et modifiés pour correspondre aux nouveaux accès de la halle. Le nivellement des chaussées sera adapté pour rejoindre le niveau de la halle. Un seul quai sur les trois existant actuellement sera conservé pour permettre la livraison par camion.

Pour accueillir le futur projet, une grande partie de la parcelle actuelle va être démolie mais les matériaux seront récupérés au maximum de manière à travailler avec le « déjà-là ».
- La voirie sera entièrement modifiée pour répondre au nouveau programme.
- La haie de laurier sera réutilisée en paillage
- De nouveaux îlots végétalisés serons créés.

Le projet de paysage est détaillé plus bas dans cette notice.

Implantation, organisation, composition et volume des constructions

L'implantation des bâtiments actuels reste inchangée. Afin de respecter le PPRI le projet ne viendra pas créer de nouvelles emprises. Celles-ci resteront inférieures à 50 % de la superficie du terrain.
L'organisation du projet s'appuiera sur l'existant. Ainsi prendront place, au sein de la halle, le garage Mannes (avec une partie en ERP de type M de 5ème catégorie), ainsi que divers locaux d'activité attendant des preneurs. A l'angle sud de la halle, une cour commune avec un quai de déchargement et des places de véhicules permettront la livraison des différentes cellules. L'aire de livraison est implantée dans la cour commune, d'une superficie supérieure à 40m^2.
Le bâtiment 1950 viendra compléter les grands volumes de la halle par de larges plateaux libres et flexibles. Desservi par deux nouveaux monte-charges, ces plateaux seront largement éclairés naturellement et bénéficieront de la vue sur la toiture de la halle.
Au R+3, le niveau sera complété par une extension permettant l'usage d'un quatrième plateau libre. Enfin, une toiture accessible et végétalisée sera prévue sur le toit du bâtiment 1960. Elle sera accessible par un escalier et un monte-charge.

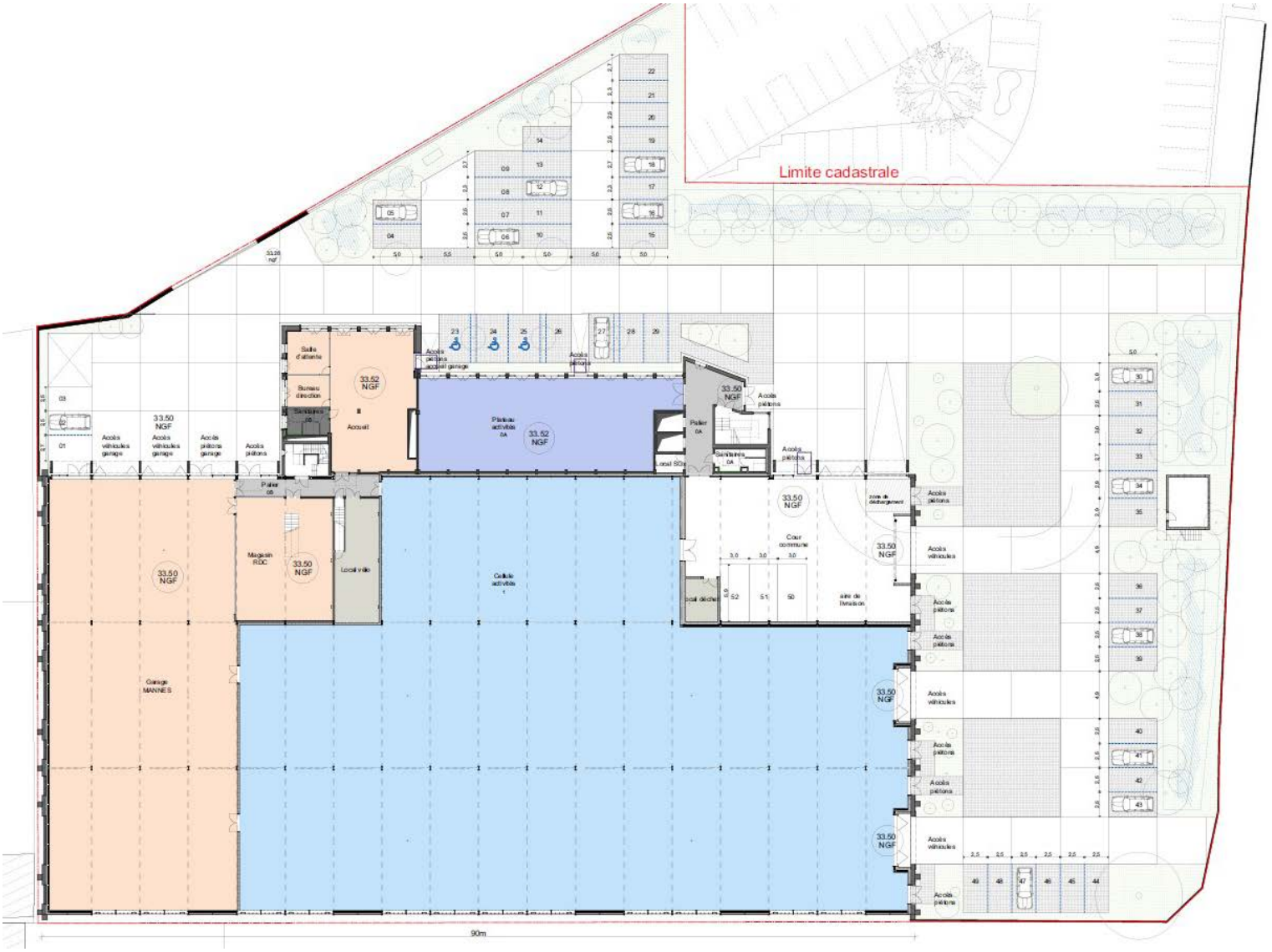
Syvil Architectures du Système Ville SAS au capital de 7000€. siège : 127 rue Pelleport 75020 Paris
SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

syvil architectures

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu

syvil.eu

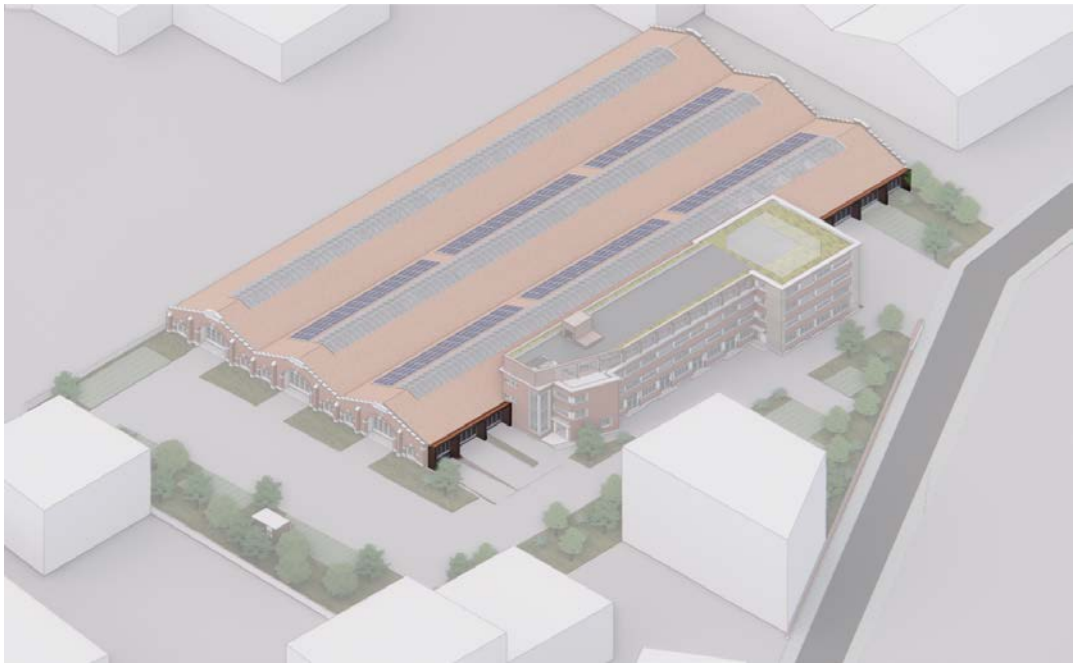
Plan du RDC



SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111 Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

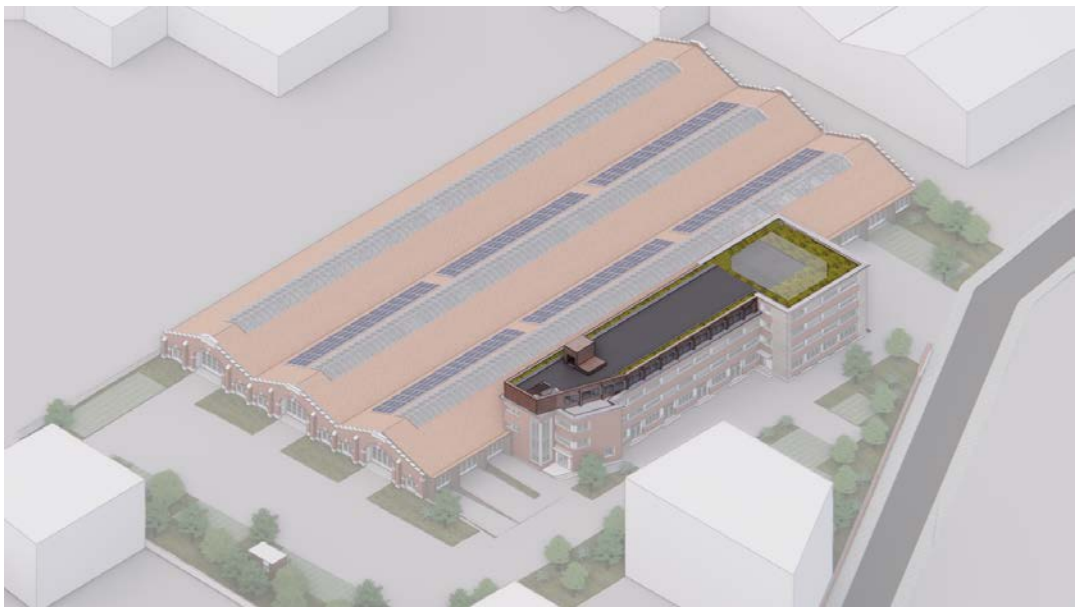
86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

Le projet s'articule autour de l'existant. Le volume de la halle restera donc inchangé. Côté est, la façade autrefois uniquement fonctionnelle sera épaissie par un portique. L'ajout de cet élément permettra l'intégration de grandes portes permettant de dégager des vues vers l'intérieur du bâtiment.



La nouvelle façade est constituée de portiques Béton donnant à voir l'intérieur de la halle

Le bâtiment 1950 sera lui uniquement surélevé au R+3. Cette surélévation viendra, avec la nouvelle façade Est de la halle, dialoguer avec le bâtiment, contribuant à la définition de sa nouvelle identité.



Surélévation du bâtiment 1950

Syvil Architectures du Système Ville SAS au capital de 7000€. siège : 127 rue Pelleport 75020 Paris
SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

Les aménagements extérieurs (cf volet paysager) viendront transformer les espaces environnant pour mieux donner à voir le bâtiment.

Traitement des constructions

Les constructions et les aménagements prévus sont les suivants :

Rénovation des façades de la halle
Les façades Sud, Ouest et Nord seront rénovées. Les menuiseries seront remplacées par des menuiseries en aluminium. Les ouvertures principales de la façade sud seront équipées de portes aluminium grande hauteur type caserne de pompiers permettant d'accueillir des activités de fabrication de grands gabarits.

Vue de perspective façade Sud



Création d'une nouvelle façade Est de la halle
La façade Est deviendra la façade principale d'accès au bâtiment. Elle sera en relation directe avec l'espace public et constituera l'adressage principal du bâtiment. Elle sera constituée de portiques alignés sur les trames de 5 m de la halle.
Ces portiques accueilleront de grandes portes en aluminium. Ces portes permettront une flexibilité des usages et une grande transparence vers l'intérieur de la halle. La trame de leur ouverture s'inspire des menuiseries du RDC du bâtiment 1950.

SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111 Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu



Référence de façade similaire : restaurant universitaire à Cergy-Pontoise

Rénovation du bâtiment 1950 :
L'ensemble des façades du bâtiment 1950 seront nettoyés. Les menuiseries du RDC seront remplacées par des menuiseries aluminium reprenant le dessin existant. Le projet prévoit la création de trois nouvelles portes au RDC au dessin identiques à celles existantes. Les menuiseries des étages seront conservées, nettoyées et rénovées. Deux monte-charges seront ajoutés au sein du bâtiment afin de desservir l'ensemble des niveaux.

Création d'une surélévation / extension au R+3 du bâtiment 1960 :
Les R+3 actuellement partiel sera complété par la surélévation du R+2. Cette surélévation viendra s'appuyer sur la structure actuelle, venant reprendre la trame de 3 m du bâtiment existant. La façade reprendra le vocabulaire et la matérialité des portiques de la façade est de la halle au RDC. Les menuiseries seront en aluminium et reprendront le dessin des menuiseries existantes des étages inférieurs.
Une toiture terrasse accessible et végétalisée viendra couronner le bâtiment. L'ensemble des éléments techniques seront camouflés au sein d'un édicule en caillebotis métallique.

Matériaux et couleurs des constructions

L'ensemble des matériaux du projet s'harmoniseront avec les éléments principaux du bâtiment existant, à savoir :
- La brique rouge
- Les corniches blanches

SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111 Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

- Les menuiseries blanches
- Les tuiles en terre cuite
- La structure acier de la halle

L'existant :
L'ensemble des matériaux des façades existantes seront nettoyés ou remplacés ponctuellement par des matériaux identiques. L'ensemble des corniches seront rénovées et repeintes en blanc. Les menuiseries PVC double vitrage du bâtiment 1650 seront conservées et nettoyées. Les menuiseries bois simple vitrage existantes seront remplacées par des menuiseries aluminium de teinte blanche. Les nouvelles portes donnant au RDC, y compris les portes de grande dimension, seront en aluminium de teinte blanche.

La nouvelle façade Est de la halle :
Les portiques de la façade Est seront réalisés en béton lasurés ou teintés dans la masse de teinte rouge. Leur teinte viendra s'harmoniser avec les briques existantes. Les nouvelles portes de cette façade seront vitrées et en aluminium laqué blanc.

Vue de perspective façade Est



Surélévation / extension au R+3 du bâtiment 1960

La surélévation sera en béton lasurés ou teintés dans la masse identique à celui de la façade est de la halle, de teinte rouge. Les nouvelles menuiseries seront en aluminium de teinte blanches.

SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111 Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

Vue de perspective façade Sud Est

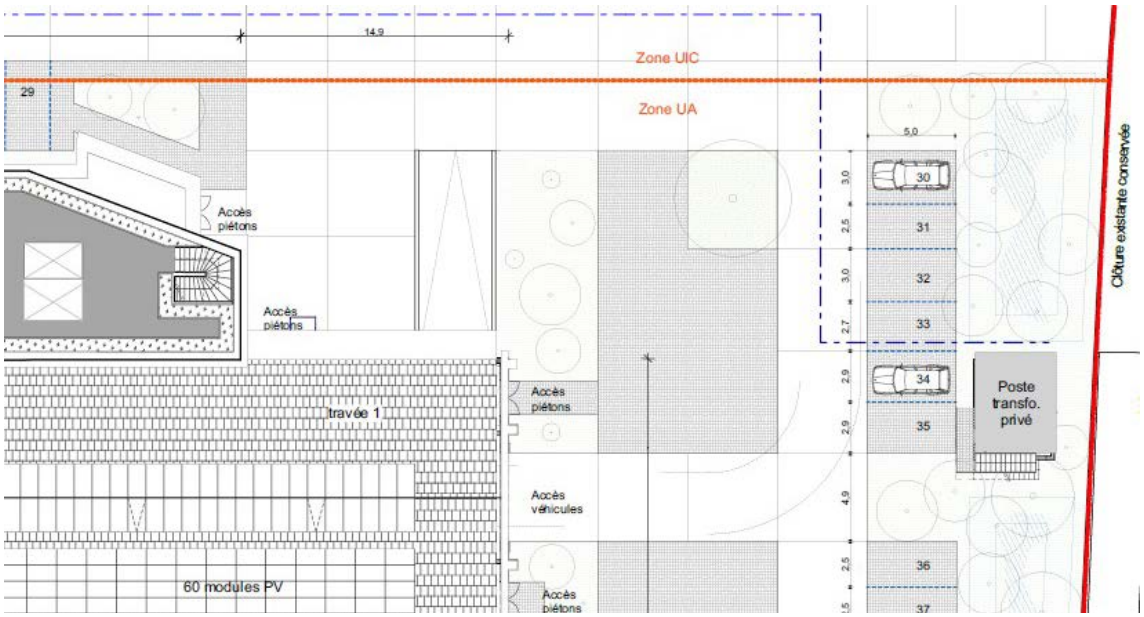


Toiture de la halle

L'ensemble de la toiture de la halle sera rénové en tuile. Les tuiles existantes seront conservées et nettoyées. La travée sans toit sera isolée et recouverte de tuiles identiques aux existantes. Les verrières seront en aluminium et polycarbonate.

Transformateur électrique

Le projet prévoit l'implantation d'un transformateur électrique privé, s'intégrant dans le projet de paysage. Les façades du local transformateur seront habillées avec de la plaquette rouge moulé main de type TORSTEIN de chez VANDESANDEN ou équivalent. Le couronnement sera traité par une corniche maçonnée blanche répondant au couronnement des bâtiments



existants. La maintenance sera assurée par le maître d'ouvrage, via les places de stationnements qui lui seront attenantes.

Plan de situation du transformateur



Plaquette de façade pour habillage du local transformateur, finition dito existant – TORSTEIN de chez VANDERSANDEN

Réemploi

Le projet s'inscrit dans une démarche de réhabilitation légère. La très grande majorité des éléments présents seront conservés, l'intervention s'inscrivant dans une logique d'addition (doublage intérieur, chape de finition, surélévation...) Ainsi, l'ensemble des éléments de structure (dallage, charpente, plancher, poteaux) sont maintenus. Les éléments métalliques des ponts roulants de la halle seront démontés et réutilisés comme bordure dans le projet paysagé. Les matériaux de façade sont eux aussi conservés, y compris les menuiseries pouvant l'être (ensembles des menuiseries bois et PVC du bâtiment 1950). Sur la façade est à l'emplacement des portiques béton rapporté, les briques déposés seront réemployés. Les tuiles de la couvertures existantes seront triées, nettoyées et réutilisées. Les volumes de la halle et les plateaux du bâtiment 1950 ayant été curés de tout élément de second œuvre, le site ne présente toutefois pas de gisement de réemploi pour les aménagements intérieurs. Les terres de remblais seront issus des déblais pour la création des noues. Il est notamment envisagé de revaloriser les enrobés en tant que couche de fond de forme. Les haies de lauriers seront transformées en paillage pour les plantations.

SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111 Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

Mesures spécifiques de gestion des pollutions identifiées sur site

Des modifications sont apportées au projet dans une approche sécuritaire et pour répondre aux prescriptions pour la gestion des pollutions :

- définir un aménagement compatible avec l'état du site ;
- maîtriser les sources ;
- s'assurer de l'intégralité de la dalle, voire une réfection de celle-ci ;
- étudier le taux de ventilation en fonction des espaces et des usages ;
- un suivi de la qualité chimique des eaux souterraines ;
- un suivi de la qualité chimique des gaz du sol.

Elles consistent en :

- la purge des pollutions concentrées au niveau :
  - o des anciennes cuves FOD dans l'ancienne chaufferie ;
  - o des anciennes cuves FOD extérieures ;
  - o des spots COHV (anciens sondages ST14, ST23, ST24 et ST28) ;
- la réfection des zones extérieures dédiées aux circulations et au parking ;
- le recouvrement des terres historiques par le biais d'un apport de terres végétales sur minimum 0,30 m au niveau des espaces verts.

Par ailleurs, le projet prévoit la réfection complète de la dalle de la halle et un aménagement des locaux du rez-de-chaussée pour un usage de type industriel de garage automobile (identique à l'ancien usage du site) ; en particulier, la mise en place d'une ventilation conforme à la réglementation pour ce type d'activité.

Enfin, après réaménagement, il est prévu un suivi environnemental (air ambiant, eaux souterraines) de façon à s'assurer de l'absence d'incidence et de transfert sur les milieux.

Syvil Architectures du Système Ville SAS au capital de 7000 €. siège : 127 rue Pelleport 75020 Paris
SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

4. Aménagement extérieurs

Les Halles Witchitz sont d'imposants et remarquables bâtiments faisant l'identité du site tout en permettant un socle pour accueillir les futures activités. Elles ont pour caractéristiques d'être construites sur une trame de 5 mètres par 5 mètres. Cette structure de 5 mètres par 5 mètres sera reprise dans le projet de paysage.
Cela a pour avantage de :
- Déployer des espaces cohérents et à l'échelle des halles
- Faciliter la lecture du site pour les usagers
- Rendre le site fonctionnel
- Permettre le partage entre tous les usagers de la voirie (Du piéton au poids lourd)

L'ensemble ne formera qu'une seule et même entité tout en offrant une diversité d'espaces urbains. Le projet de paysage rompt avec les codes des zones d'activités classiques en travaillant les espaces attenants comme des éléments identitaires fort de la ville. A savoir la création d'un passage circulé reliant la rue Robert Witchitz à la future voie Vulcain et de deux parvis au Nord et au Sud.
D'autres part les espaces plantés seront multifonctionnels, ils permettront de :
- Créer une diversité d'ambiances et de paysages
- Réduire les îlots de chaleurs
- Gérer les eaux pluviales
- Gérer les servitudes de vues.

Traitement des espaces libres et des plantations – Voir PC04&10,1-01 NOTICE PAYSAGERE)

La démarche paysagère appliquée ici s'est nourrie d'une réflexion visant à :
- travailler un projet global qui ne se limite pas au bâtiment, ni à la parcelle mais qui s'intègre dans son environnement voisin
- travailler la place du végétal dans une logique de continuité écologique, au sein de cet environnement très minéral.
- travailler le choix des matériaux, en privilégiant au maximum le « déjà là » et le réemploi.

Une approche territoriale et mixte
La démarche paysagère appliquée ici s'est nourrie d'une réflexion à différentes échelles.
L'enjeu étant de travailler un projet global qui intègre les enjeux à l'échelle territoriale :
- Développer et renforcer la trame verte de l'agglomération, pour valoriser l'équilibre écologique et le bien-être francilien,

SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111 Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

- Valoriser les lieux de productions, de patrimoines et d'identités
- S'inscrire dans le projet global de la ZAC Ivry confluence et de ses Ivrynages

Il s'agit donc d'inscrire le paysage de la halle dans un ensemble urbain, en lui donnant une dimension clé dans la lecture de son environnement.

Le terrain et ses abords

Sur le plan paysager, le terrain est actuellement composé :

- d'une vaste surface d'enrobé en mauvais état
- d'un cèdre centenaire en cœur d'îlot
- d'une haie de Laurier côté rue Robert Witchitz
- d'un mur bahut surmonté d'une grille blanche côté rue Robert Witchitz
- d'un peuplier de 25 mètres de haut situé sur l'emprise actuelle de la parcelle.

Le complexe actuel ne comporte que très peu d'espaces verts autres que le cèdre centenaire et la haie de Laurier, essentiellement situés en limite de propriété. La présence du minéral domine.

Une inscription dans les objectifs de la ZAC

L'enjeu étant de travailler un projet global qui ne se limite pas au bâtiment ni à la parcelle, mais qui intègre également les enjeux de l'échelle urbaine :

- Affirmer de réels espaces partagés et fonctionnels
- Limiter l'impact visuel des stationnements en les inscrivants dans des poches végétales
- Créer des frontages industriels plantés en interface entre la halle et la rue
- Compléter le cortège d'arbres remarquables dans le quartier
- Rendre visible le chemin de l'eau comme élément du paysage
- Travailler la place du végétal dans une logique de continuité paysagère et écologique

Afin de définir l'ancrage du projet, on distinguera également plusieurs lectures du site :

- La lecture depuis la rue Robert Witchitz et la voie nouvelle Vulcain qui entourent le site
- La lecture des différents usagers
- La lecture depuis le nouvel îlot lotis

Ces 3 niveaux de lectures et les contraintes liés aux flux d'activités ont défini l'axe de développement du projet et son parti pris paysager.

SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111 Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

Principe du projet

Donner une dynamique et une cohérence aux différents volumes (halles, Bureaux années 1950, Installations techniques) en déployant la trame de la halle vers les espaces extérieurs.



Plan existant :



Plan projet :

Descriptif du traitement des espaces libres

Les aménagements prévus dans le cadre du projet conduisent à modifier complètement l'aménagement actuel. La gestion des eaux pluviale fait partie intégrante de la composition architecturale et paysagère du site. Par ses apports écosystémiques en lien avec l'air, le sol, les végétaux..., l'eau devient un élément majeur de la ville acclimatée. Le chemin de l'eau est affirmé et lisible (il n'est pas caché), de la toiture des bâtiments jusqu'à l'exutoire. Il est mis en scène par des noues qui stockent et infiltrent les eaux pluviales. Une note hydraulique en annexe définit le traitement des eaux pluviales. Les espaces de circulations véhicules légers, poids lourds et piétons sont traités dans un béton texturé clair de manière à limiter la chaleur au sol et supporter tout usage que le lieu accueillera.

Principe de plantation

L'objectif général tend à affirmer les différentes qualités des massifs plantés au travers de la palette de plantes. Le choix retenu est constitué d'essences connues, indigènes mêlées à des plantes exogènes, pour leur résistance et assurer la pérennité des plantations. Le choix de la palette, qui associe esprit champêtre et ornemental, se fond dans l'esprit du quartier composé de jardins privés qui animent l'espace public.

SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111 Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

La diversité des massifs assure un service écologique notable et assume l'essence hétérogène de la ville d'Ivry. Les arbres seront plantés densément dans les noues pour optimiser le rôle d'évapotranspiration des plantes afin de rafraîchir l'îlot de chaleur urbain. Les massifs qui n'ont pas le rôle de noue seront des dépressions plantées de 30 centimètres de profondeur. Les massifs respectent les recommandations de la fiche de lot de la ZAC d'Ivy-Confluences. 79 arbres seront plantés à raison des 1567m^2 de pleine terre sur l'ensemble de la parcelle.

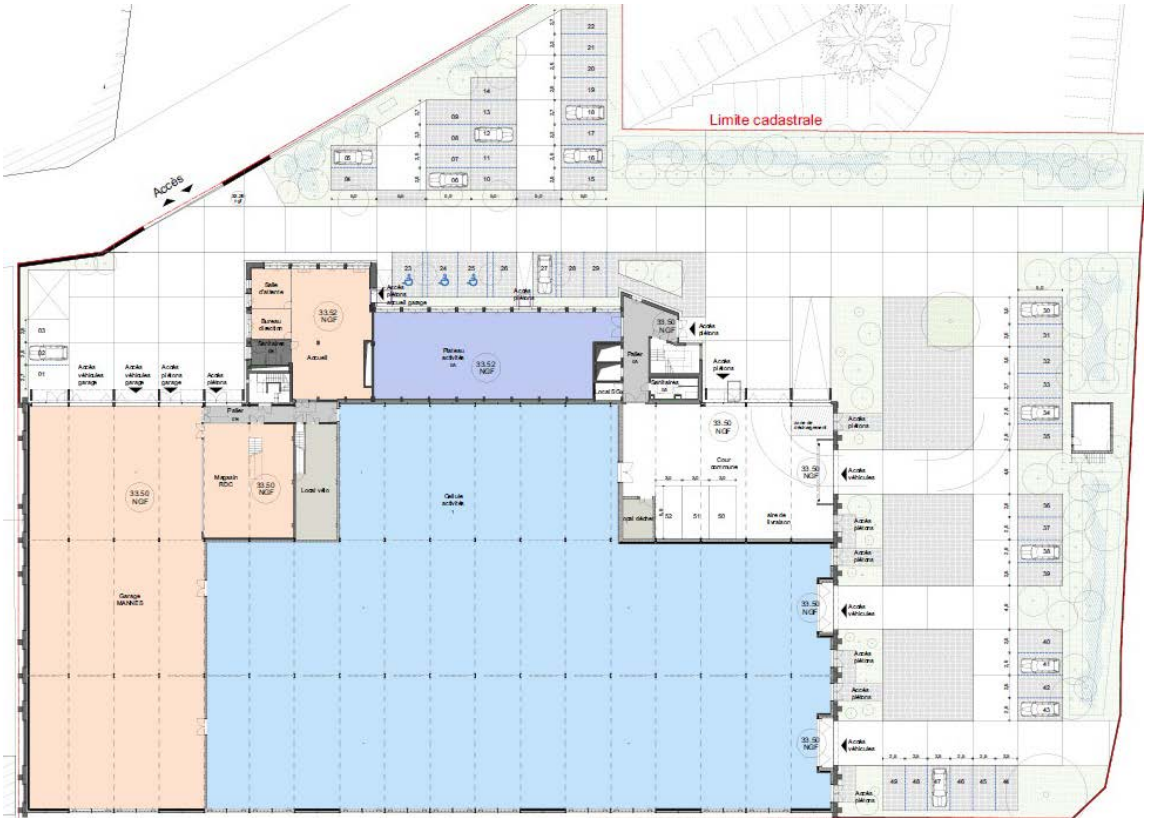
Accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement

Accès piétons

L'accès piéton se fait à l'est du bâtiment par deux entrées distinctes. Ces deux entrées seront accessibles aux personnes à mobilité réduites. Les deux monte-charges serviront également descenseur pour l'accessibilité des étages.

Accès véhicules et livraisons

L'accès au site se fera par la rue Witchitz. L'ensemble du site sera ensuite desservi par une voie privée et un parvis. L'accès au garage Mannes se fera au Nord-Ouest du bâtiment, en lien avec un parvis extérieur et le portail d'accès au site.



Extrait du plan de RDC

SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111 Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

L'intégration des flux entrants et sortants de l'hôtel d'entreprise a été étudiée avec la plus grande attention pour limiter les nuisances pour les riverains.
Ainsi l'accès véhicule au bâtiment se fera en marche en avant avec une entrée côté sud et une sortie cotée est. L'ensemble des mouvements de marchandises se fera au sein de la cour intérieure. Un quai de déchargement en lien direct avec cette cour permettra le déchargement des poids-lourds. La desserte verticale des marchandises sera assuré par les monte-charges/ascenseurs directement accessibles aux petits véhicules de livraison. Les flux véhicules sont donc bien distincts des flux piétons.

Stationnements
Les stationnements du site seront intégrés au sein d'un espace paysager. Ainsi le site disposera de 49 places à l'extérieur et de 3 places intérieures. L'accès à ces stationnements sera commun aux flux véhicules desservant le garage et l'hôtel d'entreprise

Clôtures
Les clôtures existantes seront conservées et rénovées.

SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111 Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

4. Aspects techniques réglementaires et respect du PLU

Aspects techniques réglementaires

Surfaces :

SDP PROJET		
	localisation	Surface (m²)
ERP (garage Mannes)	RDC Halle	42
	Mezzannine Halle	26
sous total ERP		**68**
Artisanat (garage Mannes)	RDC Halle	1213
	Mezzannine Halle	126
	SS immeuble	153
sous total Artisanat		**1492**
Industrie	RDC Halle	2331
	RDC immeuble	537
	R+1 immeuble	495
	R+2 immeuble	500
	R+3 immeuble	480
sous total Industrie		**4343**
TOTAL		**5903**

Gestion des déchets :

Un local déchet et prévu au niveau de la cour commune de la halle sur la façade sud.

Assainissement :
Les eaux pluviales et les eaux usées seront recueillies séparément.
Les dispositions constructives seront établies conformément aux règles en vigueur (voir Annexe 01 notice de gestion des eaux).

Carrières :
Le terrain n'est pas impacté par un Plan de Prévention de risques liés à la présence de carrières.

SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111 Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

Étude d'impact :
Ce projet n'est pas soumis à une étude d'impact conformément à l'article L 122-2 du code de l'environnement et son annexe.

Étude de sécurité publique :
Ce projet n'est pas soumis aux études de sécurité publique conformément aux articles R 111-48 et R 111-49 du code de l'urbanisme.

Notice de sécurité :
Les dispositions constructives seront établies conformément aux règles en vigueur (voir PC40 notice de sécurité).

L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :
Les dispositions constructives seront établies conformément aux règles en vigueur (voir PC39 notice Accessibilité).

RT 2012 :
Les dispositions constructives seront établies conformément aux règles en vigueur (voir PC16-1 formulaire réglementation thermique).

Servitudes

Le site est sujet au PPRI.
Les dispositions constructives seront établies conformément aux règles en vigueur (voir PC13 note PPRI).

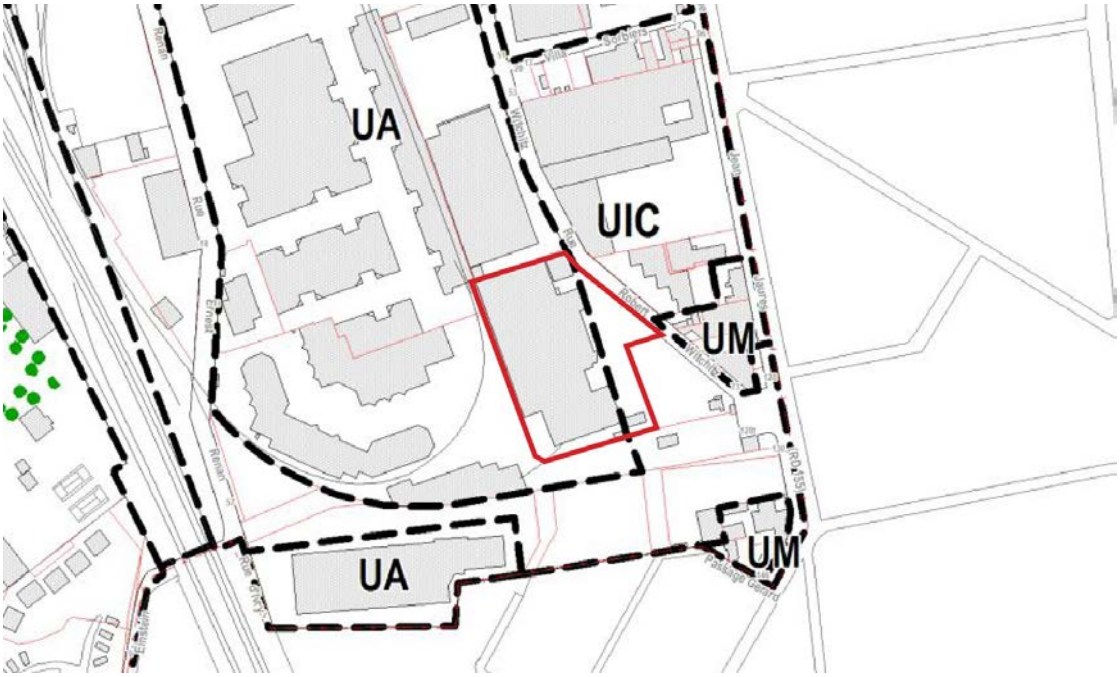
Il n'est pas concerné par les servitudes énergie et circulation aérienne, ondes électromagnétiques, ou carrières.
Selon le plan des servitudes culturelles, le projet est situé à moins de 500m de plusieurs bâtiments classés au titre des monuments historiques.

SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111 Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

Respect des articles du règlement du PLU

La parcelle est privée et fait l'objet d'une servitude de passage public.
Le règlement applicable du PLU est celui de la zone UA et UIC.



Implantation par rapport aux emprises publiques, aux voies, et aux limites séparatives :
L'implantation du bâtiment n'est pas modifiée dans le cadre de sa réhabilitation et de son extension. Elle respecte les articles du PLU.

Emprise au sol des constructions :
L'emprise au sol du bâtiment n'est pas modifiée dans le cadre de sa réhabilitation et de son extension. Elle respecte les articles du PLU.

Hauteur des constructions :
La hauteur maximale de la construction nouvelle au point le plus haut s'élève à 18m.
Elle respecte l'article UA10.1.1, ainsi que la règle de gabarit sur rue L= H de l'article UA10.1.2.

Stationnement automobile :
Le projet respecte les articles UA 12.3.1 :
- Commerce et Artisanat : au-delà de 1 000 m² de SDP : 1 place de stationnement automobile pour 150 m² de SDP (minimum).

SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111 Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

- Industrie et entrepôt : en fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet. La règle des calcul des locaux commerciaux et d'artisanat a ici été retenue pour estimer un nombre de place minimal.

Les places de stationnement véhicule pourront être mutualisées entre programmes.

Stationnement vélo :
Le projet respecte l'article UA 12.3.1:
- Commerce et Artisanat : 1 espace d'1,5 m^2 par tranche de 300 m^2 de SDP (avec une superficie minimale de 3 m^2) et 1 abri de 2m^2 pour 100m^2 SDP pour les clients.
Il est prévu un local vélo de 52,7m^2 accessible au public, avec une surface minimale de 2m^2 réservé au client.

- Industrie et entrepôt : 1 espace d'1,5 m^2 par tranche de 300 m^2 de SDP (avec une superficie minimale de 3 m^2) et 1 abri de 2m^2 pour 100m^2 SDP pour les clients.
Il n'est pas prévu d'accueil de clients pour les cellules d'activités industrielles, toutefois, le local vélo de 52,7m^2 pourra être mutualisé avec le garage Mannès.

De manière générale, les places de stationnement vélos pourront être mutualisées entre programmes.

Le tableau suivant résume le nombre de stationnements automobiles et vélos en fonction de la SDP du projet :

SDP PROJET		PARKING (pl)		VELO			
Localisation	Surface (m^2)	Dû	Proj.	S. dû (m^2)	S. Proj . (m^2)	Abri dû (m^2)	Abri proj. (m^2)
ERP	**103**	0	13	0	1,5	3	52,7
Artisanat	**1457**	10		3	9	0	Mutualisé avec le local vélo commerce de 52,7m^2
Industrie	**4343**	Selon besoin	33	21	26,2	Selon Surf. Client	A la charge des preneurs Mutualisation prévue avec local commerce de 52,7m^2
TOTAL	**5903**	**10**	**46**	**24**	**36,7**	**3**	**52,7**

SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111 Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

Espaces libres et plantations :

Une « Surface Végétalisée Pondérée » doit être respectée en fonction de la destination des constructions. Le projet accueil de l'artisanat.

Zone UIC
Surface terrain UIC : 1828 m^2
Surface pleine terre= 738 m^2
Surface Végétalisée Pondérée : 1.5 x SPT = 1107 m^2 -> 60,5% SUIC

Zone UA
Surface terrain UA : 7553 m^2
Surface de pleine terre : 726 m^2 -> 9.6% SUA
Surface de toitures terrasse d'une épaisseur de terre >0,10m = 57 m^2
Surface espace vert : SPTx1 + STTx0,3 = 743.1 m^2 -> 9.8% SUA

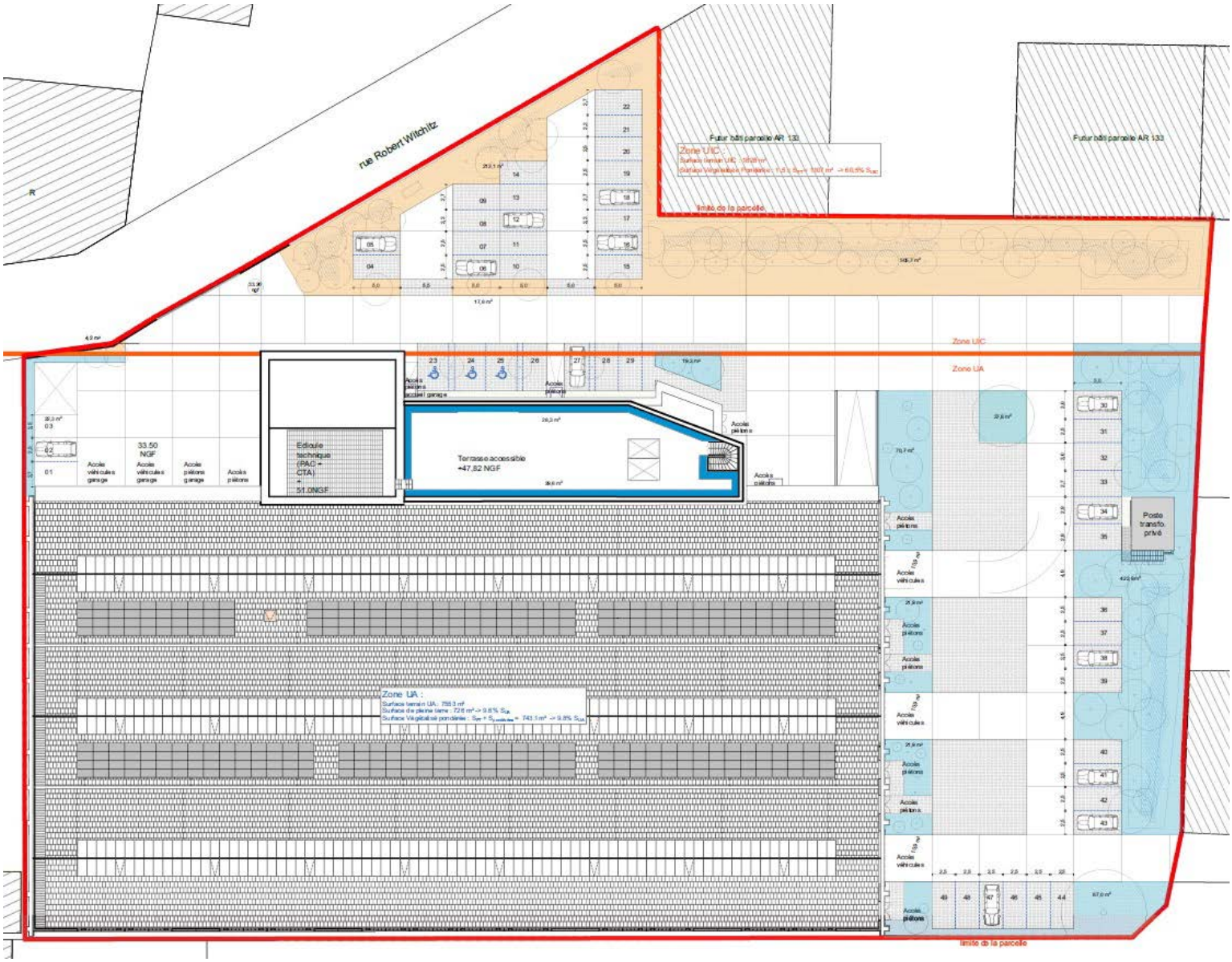
SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111 Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

syvil architectures

86 rue Pixérécourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu

syvil.eu

Schéma de répartition des surfaces végétalisées entre les zones



L'article 13,1,5 des zones UA dispense ce projet du respect de la surface de pleine terre et de la surface végétalisée pondérée, celui-ci consistant en des travaux d'améliorations de constructions existantes, d'extensions, de surélévation et de changement de destination ne réduisant la surface d'espaces verts existants. La surface végétalisée pondérée a été néanmoins maximisée sur la parcelle en zone UA.

SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111 Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034