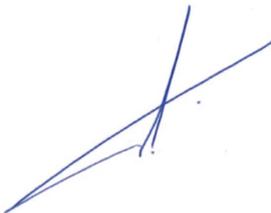


GÉNÉRATION TITA & CO

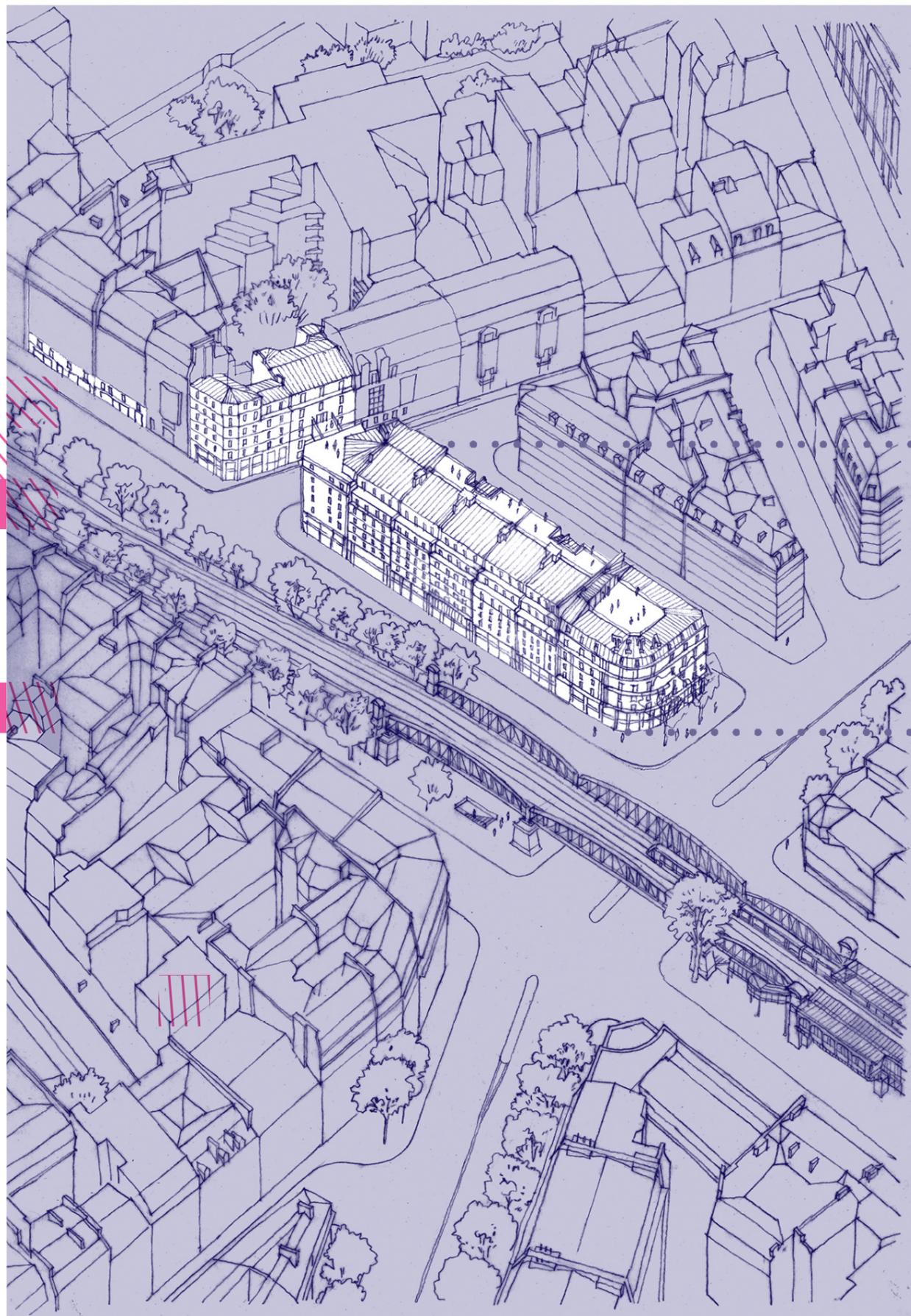
CONSULTATION
TATI-BARBÈS

NOTE D'INTENTION

Groupement Novaxia
Réinventer Paris







Transformation de l'îlot TATI dans son paysage urbain



ÉDITO

Saviez-vous que TATI devait, à l'origine, s'appeler TITA ? En créant l'enseigne des plus bas prix de Paris, Jules Ouaki, le fondateur, voulait rendre hommage à sa mère, Esther, que tout le monde appelait ainsi.

Lorsque le projet de transformation Tati-Barbès nous a été proposé, ce qui nous est spontanément venu à l'esprit, c'est ce pseudonyme chargé d'histoire. Une histoire de liens, d'authenticité, de partage et de mémoire. Celle d'une mère et d'un symbole historique du commerce français. Ce qui nous a plu également dans « Tita », c'est l'anagramme, la modularité des lettres. Interchangeables, évolutives.

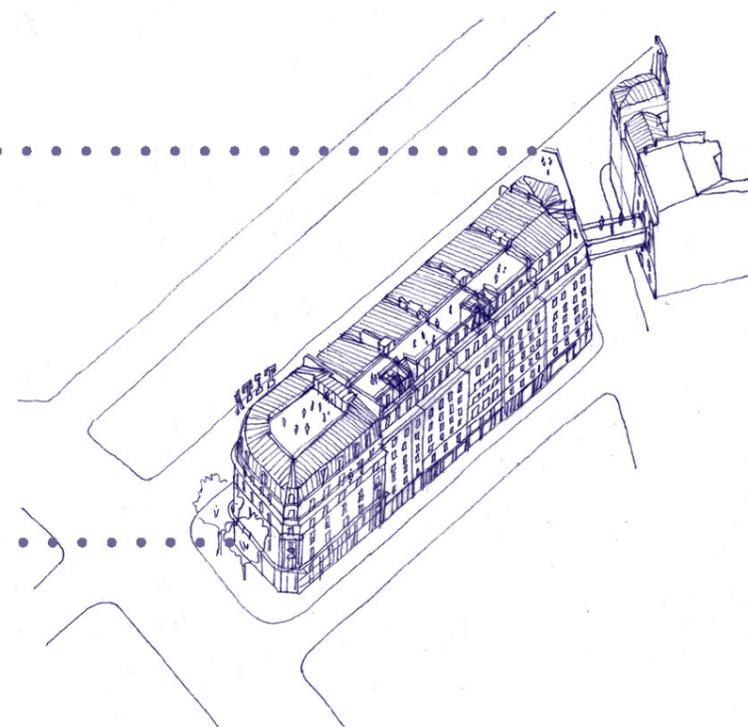
Cette volonté de récupérer un tel pseudonyme – voire de l'augmenter en affichant les lettres géantes BIG TITA sur le bâtiment haussmannien principal – est révélateur de ce que l'on a en tête : **transformer, par une réparation douce, le déjà-là patrimonial.** Avec l'exigence de préserver l'héritage, de valoriser l'histoire et d'impulser une vision.

Ce déjà-là patrimonial reste toutefois à mettre en lumière. Qu'on se le dise, le quartier est mis à mal d'une image écornée. Là-dessus, les retours recueillis auprès d'experts de l'immobilier, d'urbanistes-sociologues et même d'habitants du quartier sont unanimes : le quartier Barbès ne suscite pas l'envie. Nous restons cependant intimement convaincus que ce site et ce quartier sont forts de potentiels divers, autant sociaux qu'économiques.

Pour les impulser, **notre parti pris est de miser sur la jeunesse.** Les jeunes au sens large, que ce soit dans l'âge, dans les étapes de la vie ou dans leurs projections : des jeunes actifs, des actifs en reconversion, des jeunes étudiants, des jeunes ménages, des ménages nouvellement reconstitués, des jeunes artistes, etc. Les jeunes sont pour nous les acteurs absolus, ce capital humain, qui saura le mieux s'imprégner de l'identité populaire et de l'effervescence du quartier pour les transformer en atouts ; c'est grâce à eux que le futur projet saura prendre véritablement greffe ; ce sont les jeunes qui sauront initier de nouvelles pratiques.

Prêt à vivre une *nouvelle vie* grâce au pouvoir de la *jeunesse*, comme fort de la *filiation* avec TATI – cet emblème du commerce populaire – nous vous proposons **GÉNÉRATION TITA & CO**, manifeste de notre ambition pour le site.

Une ambition é-CO-conçue pour et par le CO-llectif, mettant à disposition des nouveaux CO-mmuns en vue d'engendrer une lo-CO-motive sociale, commerciale et environnementale pour un quartier résolument CO-smopolite. Commerces appliquant des tarifs compétitifs, enseignes tendances, logements à prix raisonnés... Autant de programmes inscrits dans la continuité de l'esprit TATI et de l'identité de Barbès.



■ ■
La mutation
du quartier
passera par
la jeunesse ■ ■



TIRER PARTI DE L'HÉTÉROGÉNÉITÉ DU BÂTI

Animés par l'enjeu responsable de préserver et revaloriser de ce patrimoine déjà-là – cet héritage de la génération de TATI – nos CO-concepteurs, les architectes de CANAL et BOND SOCIETY, se sont attachés à défendre une intervention presque chirurgicale sur l'existant.

■ ■
Nous opérons un retour au faubourg sans rien nier du monde d'avant
■ ■

Transformer plutôt que détruire

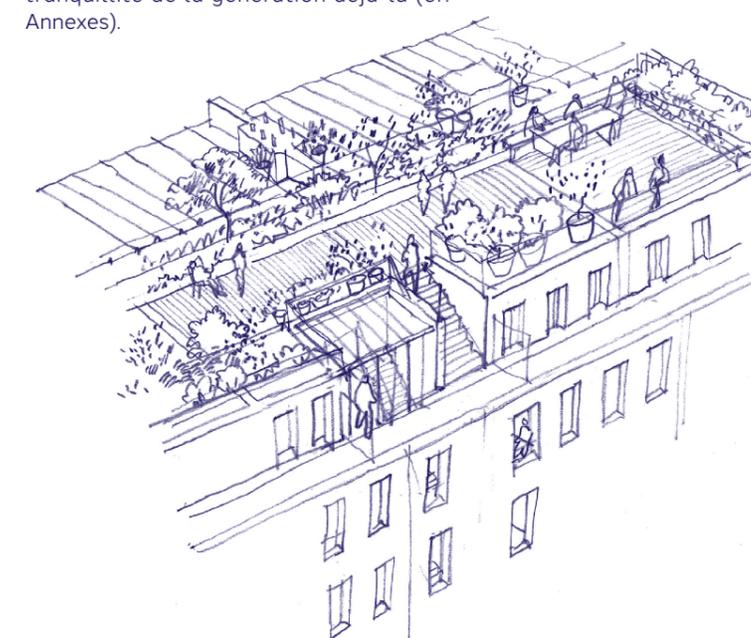
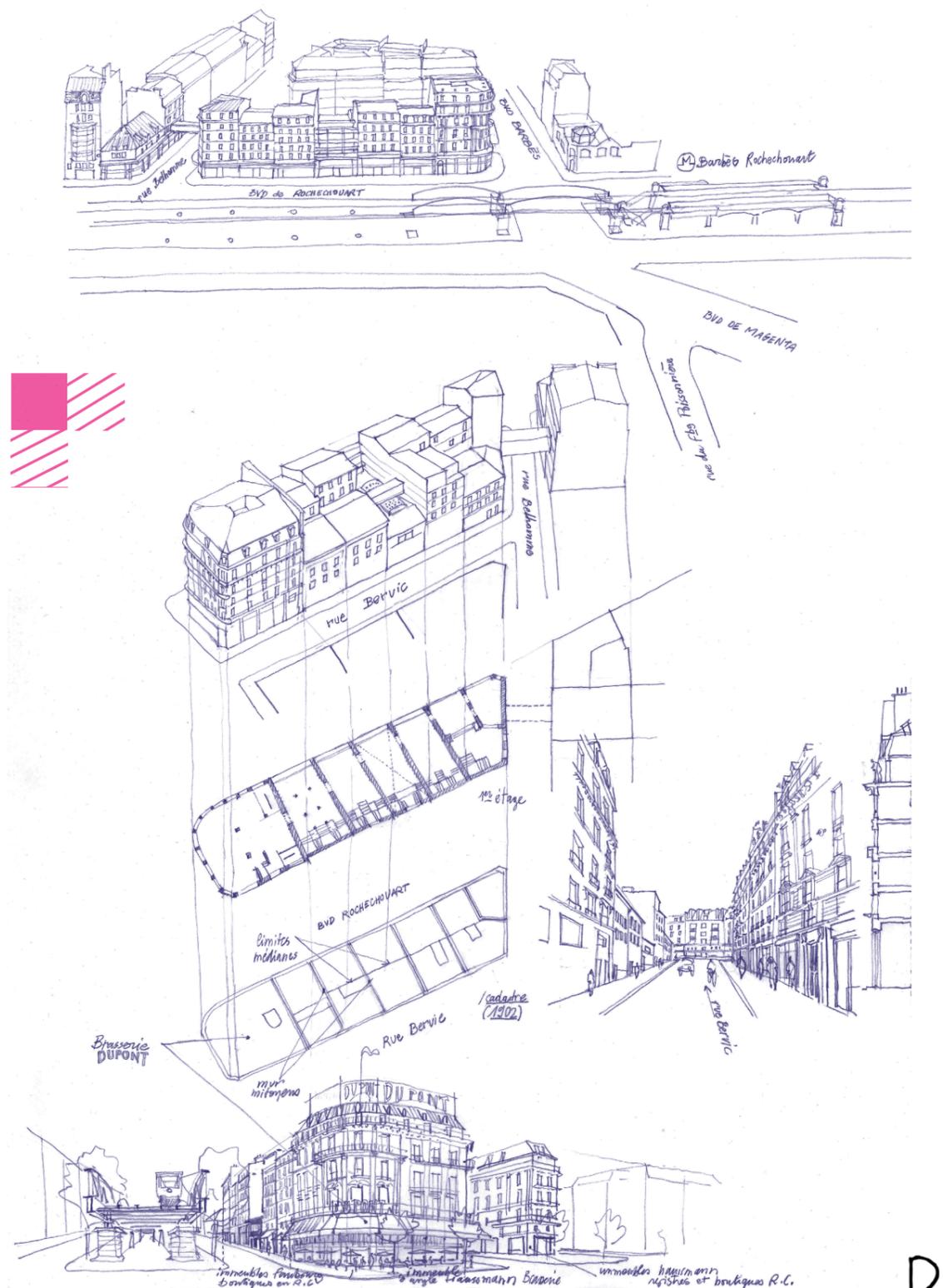
L'îlot actuel dénombre plus de 6 000 m² de surfaces, dans un assemblage hétéroclite constitué de neuf immeubles destinés à la vente de vêtements bon marché, pour le bonheur d'un public acquis depuis soixante-dix ans. En contradiction avec le bâti faubourien, un grand corps étranger traversant les murs mitoyens, perçant les étages et rampant jusqu'aux toitures, s'est peu à peu glissé à l'intérieur des six niveaux du boulevard, colonisant les soixante-dix mètres de façades jusqu'à franchir la rue Belhomme pour se raccorder sur deux immeubles voisins.

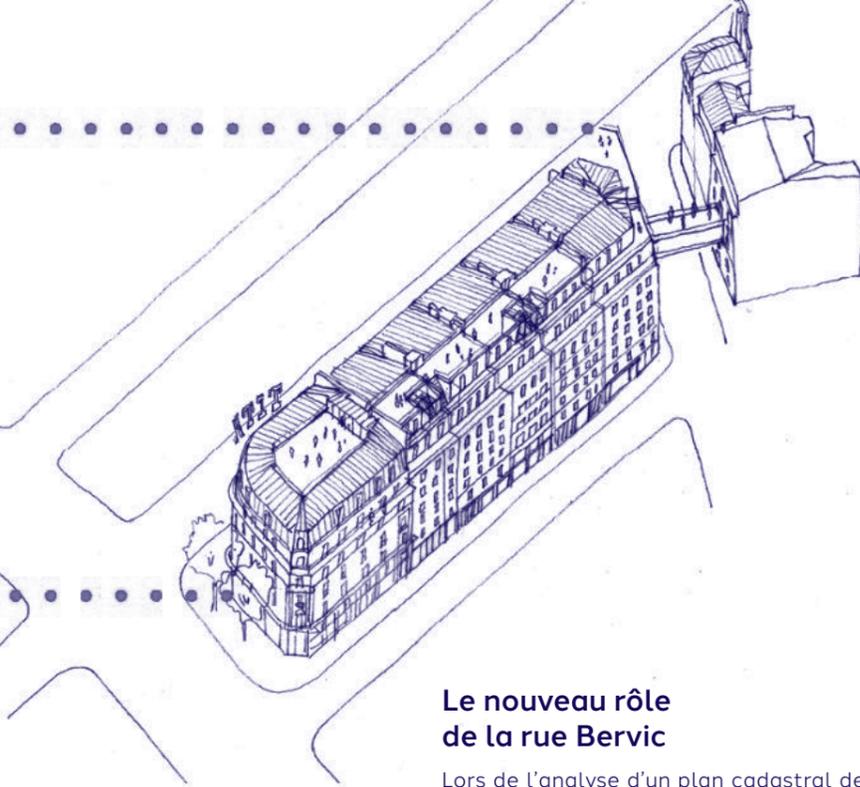
Les sujets techniques et normatifs ont très tôt été identifiés par l'équipe, proposant – lorsqu'il y avait conflit entre réglementation et affectation d'activité – de recourir à la pratique des « effets équivalents » encouragés par les textes législatifs du Permis d'innover (Loi ELAN de 2018). Nous avons choisi d'anticiper les contraintes de chantier en optant pour un modèle plus proche de la « grande réparation » que de la « lourde réhabilitation ». Réutilisation de l'existant, déconstruction limitée, allègement des charges, garantie des fondations, mutualisation des circulations verticales, construction bois, fabrications hors-site, composants industriels... L'opération n'est exceptionnelle que par le fait de démontrer qu'il est possible de revenir aux qualités éprouvées de la ville ancienne, telle que décrite par Zola, augmentée de parades environnementales développées par les sciences, les technologies et l'évolution des modes de vie au XXI^e siècle.

Emblématiques de cette épopée, la passerelle et l'enseigne sont conservées comme mémoire du site. S'adapter à l'hétérogénéité du bâti (architecture, altimétrie, passerelle) tout en révélant le parcellaire nous apparaît comme un acte de réparation de l'ancien tissu.

Vides comblés en structure bois, remises à niveaux de planchers décalés, élimination de poids inutile, reconquête des toitures... Ces actions vont nous autoriser un gain de surface utile d'un peu plus de 1 200 m². Ici, et peut-être encore plus qu'ailleurs, ces mètres carrés supplémentaires sont teintés d'une dimension sociale. Ils participeront à l'animation du quartier en accueillant une mixité – verticale et horizontale – de programmes et donc d'usagers. Parmi ces usagers figureront de nouveaux habitants pouvant s'autoriser à investir à prix raisonnés le marché tendu du logement neuf de Paris.

Un travail architectural fin permettra d'animer le paysage urbain sans le dénaturer, en conservant notamment les aménités du site telle que la passerelle ou l'altimétrie, ou en travaillant les retraits et l'aménagement de terrasses en toiture. Sur les îlots situés rue Belhomme, une attention particulière sera portée sur la bonne co-habitation des programmes avec le reste de la copropriété. Aussi les élévations et retraits y seront encore plus importants pour préserver la tranquillité de la génération déjà-là (cf. Annexes).





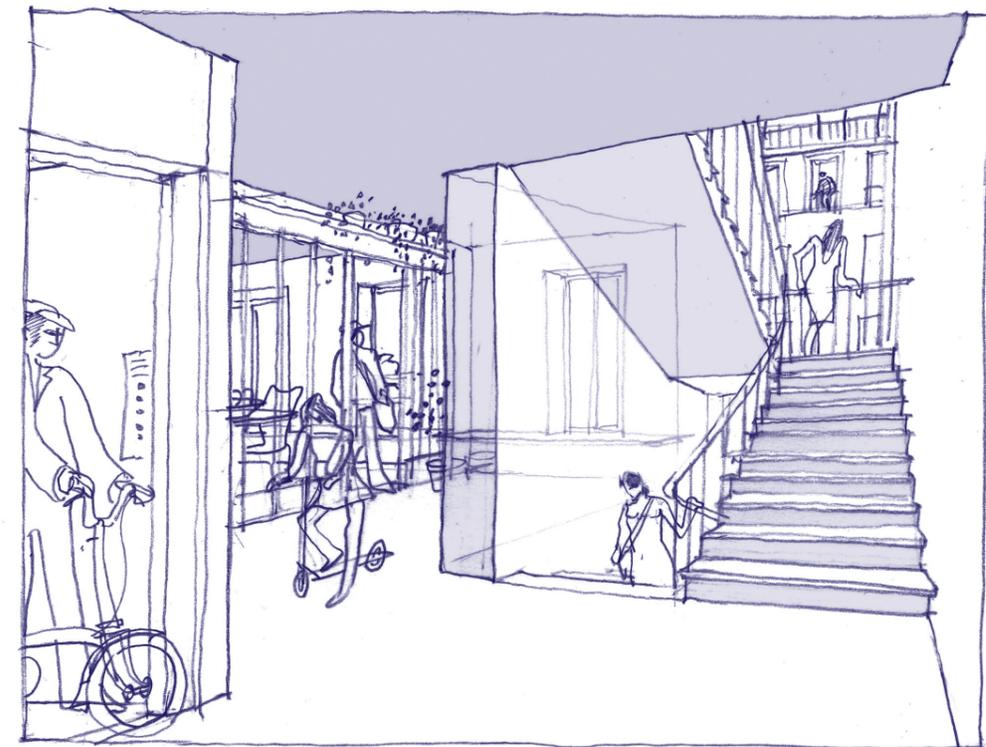
Le nouveau rôle de la rue Bervic

Lors de l'analyse d'un plan cadastral de 1900, nous avons observé que l'îlot original, du numéro 2 au numéro 20 du boulevard, comptait douze parcelles dont l'immeuble de proue, bâti en pierres d'un seul tenant, à l'angle des boulevards Barbès et Rochechouart. Constructions étroites de facture élémentaire, revêtues de plâtre dans la tradition des immeubles montmartrois, les bâtiments exposés sud s'enchaînaient de l'est vers l'ouest en s'adossant rue Bervic, à des ateliers, remises et baraques. Ces derniers constituent encore la base arrière des magasins TATI : coulisses techniques, quai de déchargement et réserves aveugles formant la façade fantomatique des numéros impairs de la rue Bervic.

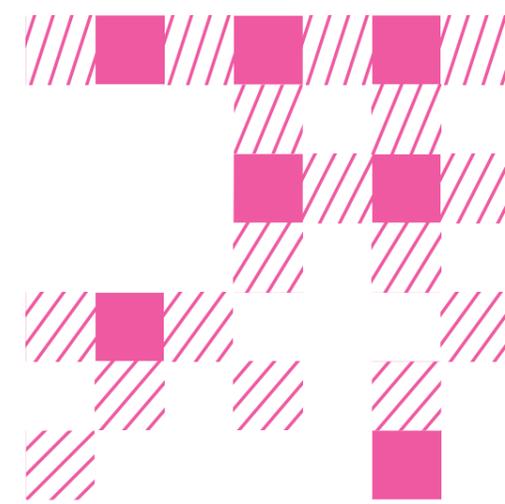
Dès la première visite du site, nos architectes ont remarqué cette déqualification arrière et **proposé de renverser la situation. Ils ont eu l'idée de créer un « effet miroir »**. Comme un reflet au calme des adresses, escaliers, façades, balcons et toitures, des immeubles de la façade opposée. **Ainsi requalifiée, la rue Bervic deviendra un espace public en tant que tel**, plus silencieuse que le boulevard, qui créera une relation directe avec les commerces de l'îlot puisque ceux-ci, traversants, seront également accessibles depuis cette rue.



La reconfiguration de l'îlot et l'organisation des logements accompagneront la réhabilitation de la rue Bervic. L'entrée des logements s'effectuera depuis cette rue, afin de préserver l'intimité et la tranquillité des habitant-e-s. Trois adresses distribueront les six immeubles, privilégiant des espaces extérieurs communs à tous les niveaux. Les cages d'escaliers seront jumelées pour servir deux entités d'immeubles, les circulations verticales seront à l'air libre ménageant, à chaque étage, de vastes paliers de fraîcheur comme lieux de déstasse réservés aux résidents. Aux beaux jours, ces loggias offriront aux habitant-e-s la possibilité d'étendre leurs activités, de préparer un repas porte ouverte sur la cuisine. L'effet ascendant de la colonne d'escalier ouverte favorisera des courants d'air pour les épisodes caniculaires. La ventilation s'élève naturellement depuis les accès aux logements jusqu'aux terrasses filantes sur les toits partagés des quatre immeubles. Balcons et retirés façonnent les couvertures et profiteront aux logements des derniers niveaux. Un étage sera partiellement gagné sur l'élévation de l'îlot, en partie centrale.



courant d'air vertical dans l'escalier ouvert sur la rue





MISER SUR LES « CO » DE GÉNÉRATION TITA

*Un concert sur le Rooftop de l'immeuble-proxe,
à l'angle des Crudoirands Barbès et Rochechouart*

Transformer le patrimoine déjà-là, c'est aussi miser sur une programmation qui saura séduire et insuffler de nouveaux lieux de vie dans le quartier de Barbès. En venant compléter l'offre existante sans la cannibaliser, les programmes de GÉNÉRATION TITA & CO défendent chacun une échelle de rayonnement différente.

Big Tita : créer une destination

En plein cœur du quartier iconique de Barbès, l'enseigne faubourienne de 1 653m² n'est pas non plus sans évoquer, si l'on remonte au début du XX^e siècle, la mythique brasserie Dupont. Une institution, un monument même, inscrit dans un Paris chic et populaire. Cet esprit-là aussi, nous souhaitons le conserver.

Situé au 2 boulevard de Rochechouart, BIG TITA vivifiera notre programme GÉNÉRATION TITA & CO. Digne héritier de la brasserie Dupont, profitant d'une excellence accessibilité et visibilité, nous concevons ce bâtiment-là telle une tête de proue néo-hausmanienne. Il donnera le ton au quartier, tout en nourrissant la pyramidale entre le cinéma Louxor et la brasserie Barbès, et en diversifiant l'offre commerciale. Ouvert à tous les publics, l'accessibilité sera de mise.

■ ■ un espace d'expérience et de biodiversité où riverain-e-s, jeunes urbain-e-s, seniors et voyageur-se-s se rencontreront à leur guise ■ ■

Dans une mixité effervescente et un souci de résilience, les six étages accueilleront différents programmes. Un restaurant branché, logé dans les derniers étages, viendra créer l'évènement dans le quartier, de jour comme de nuit. Avec une terrasse panoramique accessible de tous les visiteurs, donnant sur le paysage de Paris, cet établissement se présentera comme un espace d'expérience et de biodiversité où riverain-e-s, jeunes urbain-e-s, et voyageur-se-s se rencontreront à leur guise autour de l'enseigne détournée de TATI. Le restaurant fera écho aux établissements voisins, comme à la Brasserie Barbès par exemple, et ensemble pourront proposer une offre plus retentissante. Le preneur de ce restaurant hybride se fera un plaisir d'en détailler le concept dans la phase suivante.

Les étages inférieurs seront investis par une marque d'envergure nationale, qui saura par l'agilité de son concept s'adapter au quartier et attirer les Millenials, consommateur-ice-s exigeant-e-s, sur qui nous misons pour initier la greffe entre le quartier existant et GÉNÉRATION TITA & CO. Il pourra s'agir par exemple d'enseignes dans le textile défendant une production éco-responsable, d'un concept-store du monde du sport ou d'une enseigne média-culturelle désirant installer son étendard urbain dans le nord de la capitale.

Référence – Wecandoo



La complémentarité des « co » : compléter l'offre de quartier

GÉNÉRATION TATI & CO, c'est aussi recréer un quotidien. Notre analyse de l'offre commerciale actuelle nous a permis de déceler des carences que nous proposons de compléter avec la programmation du projet. Aussi, nous proposons d'implanter des commerces de proximité en rez-de-chaussée des immeubles afin de soutenir cet objectif. Nous pensons par exemple qu'un commerce alimentaire pourra jouer ce rôle. Plusieurs enseignes nous ont d'ailleurs témoigné leur intérêt.

De même, parce que l'employabilité et l'insertion de la jeunesse est un sujet clé, et encore plus dans ce quartier, nous imaginons également l'implantation d'un tiers lieu en rez-de-chaussée. En clin d'œil à l'histoire du site, nous souhaiterions le voir dédié à l'artisanat ou aux métiers de production. Nous serions ravis de discuter d'un éventuel partenariat avec les associations locales et la Mairie d'arrondissement.





DES PALIERS PARTAGÉS
DANS LE QUARTER
DU NEUDORF À STRASBOURG

Référence – Éco-Logis

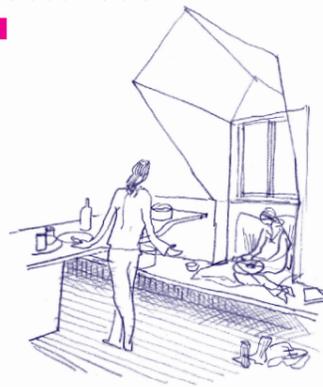
Habiter souple

À l'ère post-Covid, **les logements proposés seront pensés comme des organismes vivants, capables d'absorber spatialement toutes situations et de changer de destination.** D'où l'importance de les imaginer, avant même leur construction, évolutifs, coopératifs et à géométrie variable. D'un appartement à l'autre, les tailles diffèrent pour être extensibles ou, à l'inverse, réductibles. Le design intérieur sera régi par une mixité d'usages, à l'aune de nos manières d'habiter, de se loger, de travailler, d'étudier, de se divertir, d'aimer et de vieillir. Pour servir cela, nous proposerons notamment d'appliquer notre concept de *No-varoom*, appartement d'une pièce pouvant être acheté par la copropriété pour couvrir les frais de gestion via sa mise en location (ex : meublé étudiant) ou pouvant être vendu à un copropriétaire dont la situation familiale aura évolué (ex : accueil d'un parent âgé, agrandissement de la famille).

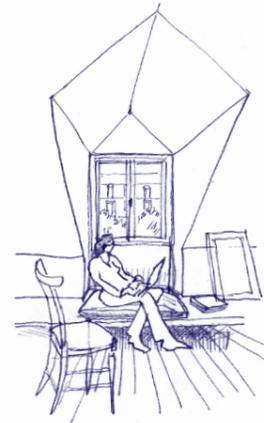
Plus de trente ménages seront réunis au sein de ces logements lumineux, aérés et confortables, privilégiant des espaces extérieurs communs à tous les niveaux. Prendre l'air en hiver comme été, soigner les plantes en loggia, cultiver des jardins d'hiver, échanger avec ses voisins sur les paliers, se promener sur les toits végétaux... Nous chercherons à offrir aux habitant-e-s une vie à la fois préservée du bruit et ouverte aux trésors de la rencontre.

Déposant leur regard sur le boulevard de Rochechouart, ces maisonnettes faubouriennes sont dotées d'un linéaire de façade de plus de 45 mètres exprimé par des trous dans les refends. Nous voulons investir cette singularité architecturale. Les cages d'escaliers seront jumelées pour servir deux entités d'immeubles ; les circulations verticales ménageront, à chaque étage, de vastes paliers feront office d'extensions des logements.

■ ■ ■
Les habitats
seront pensés
comme des
organismes
vivants, capables
d'absorber
spatialement
toutes situations
et de changer
de destination
■ ■ ■



Estrade sous lucarne



Lecture sous les toits



Habiter la fenêtre



*configurations et usages
de la fenêtre habitée*



Mur épais



*Cuisines à la lumière
d'une baie*



Rentrer chez soi par la cuisine

À l'intérieur, les cuisines occuperont une place centrale. Quitte à diminuer la taille des chambres ou des salles de bain. Quitte même à faire entrer les habitant-e-s par les cuisines. À l'instar des terrasses et des commerces qui les encadrent, **nous voulons leur (re)donner l'importance (utilitaire et sociale) qu'elles méritent.** D'autres éléments *a priori* anecdotiques comme les fenêtres seront elles aussi valorisées. Liens privilégiés entre intérieur et extérieur, elles ont vocation à devenir des espaces habitables où l'on peut s'asseoir pour télétravailler, contempler le ciel, fumer sa cigarette, lire ou échanger avec un-e voisin-e.

Surtout, l'entrée de ces maisons se fera en coulisses, rue Bervic, pour préserver l'intimité et la tranquillité des habitant-e-s. Une rue calme, agrémentée d'adresses, d'escaliers, de façades, de balcons et de toitures. Non plus quai de déchargement mais véritable miroir des immeubles qui lui font face.

■ ■ ■
L'ancienne
face arrière
de la rue Bervic,
plus silencieuse
que le boulevard,
deviendra
principale ■ ■ ■

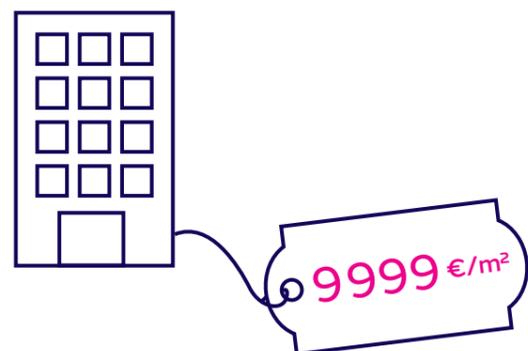


Accueillir la jeunesse

Si nous poursuivons la frise de notre projet, il nous reste les deux bâtiments raccordés par la passerelle située rue Belhomme. La passerelle, autre curiosité architecturale qu'il nous apparaît essentielle de réemployer pour en faire un trait d'union entre des résidences dédiées à la jeunesse : auberge et coliving. Sous forme de micro-logements individuels ou colocalitifs, ces ensembles totalisant 2 200 m² de surface utile proposeront des services associés et des ateliers mutualisés. **La passerelle conservée sera le symbole, détournée ludiquement en communs de ces logements (y compris terrasse), de l'interaction de la jeunesse sur le reste du quartier.** Elle participera au même titre que l'ensemble, à l'animation et visibilité du quartier en accueillant des voyageurs visitant Paris pour du court / moyen terme et en proposant une programmation variée en journée et soirée.

Des prix attractifs

Accueillir la jeunesse passe également et nécessairement par les prix proposés par ces logements. Les nuitées comme les mètres carrés des logements vendus à la découpe seront vendus à des prix raisonnés. En cohérence avec le quartier et avec l'enjeu d'accessibilité au logement, les logements vendus à la découpe seront volontairement vendus au même prix que ceux pratiqués dans l'ancien, avec le garde-fou symbolique de ne franchir les 9 999 €/m² TTC.



■■
La passerelle
constituera
un trait d'union
entre des
résidences
dédiées à la
jeunesse ■■



UNE DÉMARCHE VERTUEUSE INTÉGRÉE



Terrasse partagée par les habitants de chaque immeuble

Au-delà d'un programme, **GÉNÉRATION TITA & CO** constitue notre vision d'un après, résilient et modulable, sachant s'adapter aux mutations de nos modes de consommations et d'habitation. Notre enjeu ?



Montrer qu'il est possible de réhabiliter un patrimoine architectural remarquable en maîtrisant les impacts (énergie et carbone) pour un niveau de confort et de performance proche de celui d'une construction neuve et cela en anticipant les usages futurs. Nous nous appuyerons sur une stratégie de conception qui anticipe les thèmes de la réglementation thermique et environnementale appliquée aux bâtiments neufs (RE 2020), voire qui la dépasse en intégrant la notion de réversibilité.



D



Référence – Hugues Peuvergne, Paysage toiture



La nature en ville

Fondamentale pour oxygéner la densité du lieu, la végétalisation sera pensée au prisme des impacts positifs qu'elle a sur :

- La maîtrise de l'îlot de chaleur urbain.
- La gestion des eaux pluviales.
- Le développement et la continuité de la biodiversité.
- Le confort d'usage.

Les toitures terrasses s'imposeront comme les principaux refuges de ces espaces végétalisés, bien que nous souhaitions également étendre la réflexion sur les espaces privatifs extérieurs des logements. Voir sur les façades.

Confort, santé et bien-être

Au cœur de notre démarche, le confort des résident-e-s et usagers des programmes reposera sur les principes suivants :

Confort d'été aujourd'hui

- Créer un maximum de logements traversants, parfois en duplex, pour favoriser la ventilation naturelle.
- Installer des protections solaires innovantes pour se protéger du soleil tout en conservant la lumière et la ventilation naturelle.

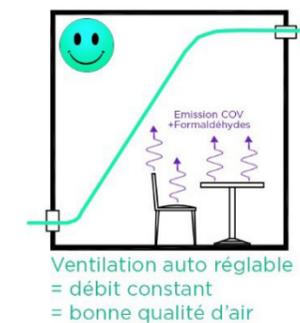
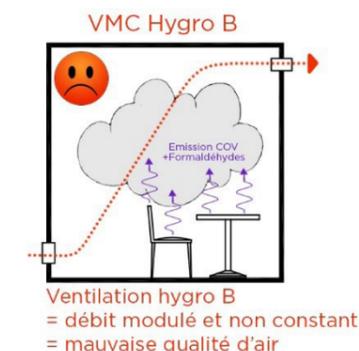
Confort d'été dans le futur

- Anticiper le réchauffement climatique en retardant le recours à la climatisation active.
- Questionner la mise en place de brasseurs d'air plafonniers, notamment dans les logements.

Au vu de la densité du contexte urbain et de la proximité du métro, veiller à la qualité de l'air intérieur nous apparaît crucial. En ce sens, nous limiterons les polluants dans les espaces intérieurs :

- Finitions intérieures au regard de leurs faibles émissions COV formaldéhydes (écolabel européen, voire mesure de qualité d'air à la livraison).
- Ventilation double flux avec filtration de l'air neuf hygiénique dans les locaux d'activités.
- Dans les logements et hébergements :
 - Ventilation autoréglable pour échapper au mieux à une évacuation continue des polluants.
 - Augmentation du nombre de bouche dans les logements qui n'atteignent pas cet objectif (sans contrainte réglementaire en VMC auto R) par une ventilation moyenne des logements 0,5 vol/h.
 - Balayage naturel vertical dans les cages d'escaliers rue Bervic, ouvertes sur l'extérieur.

Nous nous montrerons également attentifs à réduire l'exposition aux ondes électromagnétiques des habitant-e-s (pas de chambre en contact vertical ou horizontal avec les postes transformateurs).



D

Récupération de chaleur

Dans les logements, les principales déperditions énergétiques sont liées à la production d'eau chaude sanitaire. D'où l'idée d'installer en priorité une chaudière numérique, dont la chaleur est récupérée afin de préchauffer l'eau chaude sanitaire des logements. Une telle installation nous permettrait de viser une couverture de l'ordre de 50% des besoins d'ECS des logements.

Maîtrise des charges (et de l'énergie)

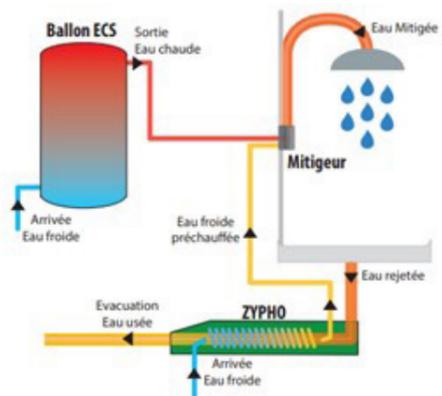
Par souci écologique mais aussi économiques pour les habitants et usagers du site, nous serons vigilants à la maîtrise des charges et le confort d'usage.

L'axe initial de travail portera sur la réhabilitation de l'enveloppe thermique, selon la logique qui veut que « l'énergie qui n'est pas consommée est la plus respectueuse de l'environnement » :

- Isolation thermique des murs par l'intérieur pour préserver la façade existante.
- Isolation des planchers haut et bas, remplacement des menuiseries et double vitrage, etc.
- Maîtrise des ratios d'ouverture en conservant les percements existants au maximum lorsque cela est adapté.
- Optimisation du traitement des ponts thermiques et de l'étanchéité à l'air.
- Récupération de chaleur via des systèmes simples demandant peu d'entretien.

Nous envisageons également de préchauffer l'eau chaude sanitaire en récupérant de la chaleur sur les eaux usées via la mise en place de systèmes individuels, positionnés sous chaque bac de douche (type Ekô de WisElement).

Complémentaire à la chaudière numérique, ce système diminuera encore davantage les consommations d'énergies.



Concernant la maîtrise des autres consommations spécifiques, nous proposons d'intégrer les solutions suivantes :

- LED et détection présence & luminosité dans les communs.
- Pré-équipement des logements en LED.
- Vitesse variable, éclairage LED et mode veille hors usage dans les ascenseurs.
- Alimentation en eau chaude pour les lave-linge et les lave-vaisselle.

De même, la production de chaud pourra s'appuyer sur le branchement CPCU existant, avec la création ou la réutilisation de sous-stations existantes en sous-sol. Les terminaux seront adaptés aux différents programmes. Pour les logements, nous envisageons de réutiliser les radiateurs à eau chaude aujourd'hui présents dans les bureaux, afin de limiter l'impact carbone du projet. Plus globalement, nous réaliserons un diagnostic ressources qui nous aidera à identifier tous les éléments pouvant être réemployés sur site.

Approche bas carbone : produit et matériaux de construction¹

Nous maîtriserons l'impact carbone grâce à ces cinq stratégies de conception :

- Favoriser l'économie de matière dans la construction par une intervention en amont destinée à identifier les éléments de structures à conserver et les matériaux à réemployer.
- Favoriser les énergies faiblement carbonées plutôt que les énergies fossiles pour répondre aux besoins thermiques : le raccordement au CPCU permettra de diminuer l'impact du projet dans le temps, au fur et à mesure du verdissement du réseau.
- Privilégier l'utilisation de matériaux écoresponsables :
 - Matériaux faiblement carbonés ou recyclés : bois pour les charpentes par exemple, menuiserie bois ou bois-alu, isolants biosourcés type laine de bois, recours aux bétons bas carbonés, etc.
 - Provenance locale des matériaux.
 - Bon matériau au bon endroit.
- Maîtriser la consommation énergétique du bâti selon un principe de sobriété.
- Concevoir des projets résilients aux changements climatiques pour s'assurer de leur pérennité et de leur performance.

Zoom sur la structure

Situés aux numéros 6 et 10, les planchers d'origine des corps de bâtiment ont été déconstruits et reconstruits à des altimétries différentes. Les planchers reconstruits résident dans la hauteur des ouvertures des façades.

Le projet de restructuration conservera autant que possible les ouvrages existants : planchers, façades, voiles et poteaux. Prévu pour une activité tertiaire, les planchers pourront, par exemple, aisément être conservés sans avoir à les renforcer².

Ponctuellement, des ouvrages neufs viendront compléter la trame existante. À ce stade du projet, une solution mixte béton/métal semble être la plus efficace pour maîtriser les épaisseurs de planchers. Nous étudierons néanmoins le recours aux solutions constructives bois dans les phases suivantes, notamment pour les charpente de toiture et les façades de surélévation.

Des ouvertures de grandes dimensions seront imaginées dans des voiles intérieurs transversaux pour la mise en œuvre de nouvelles gaines d'ascenseurs et d'escaliers de desserte. Participant aux contreventements des bâtiments existants, les voiles neufs des gaines seront réalisés en béton bas carbone pour réduire l'impact environnemental de la construction.

Au vu de la présence de remblais hétérogènes sur une profondeur de 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, les fondations du projet et les renforts de fondation seront de type micropieux pour permettre une réalisation dans des emprises et des hauteurs réduites. Ce type de fondations sera compatible avec la présence éventuelle d'anciennes carrières d'exploitation de gypse.

Mobilité douce

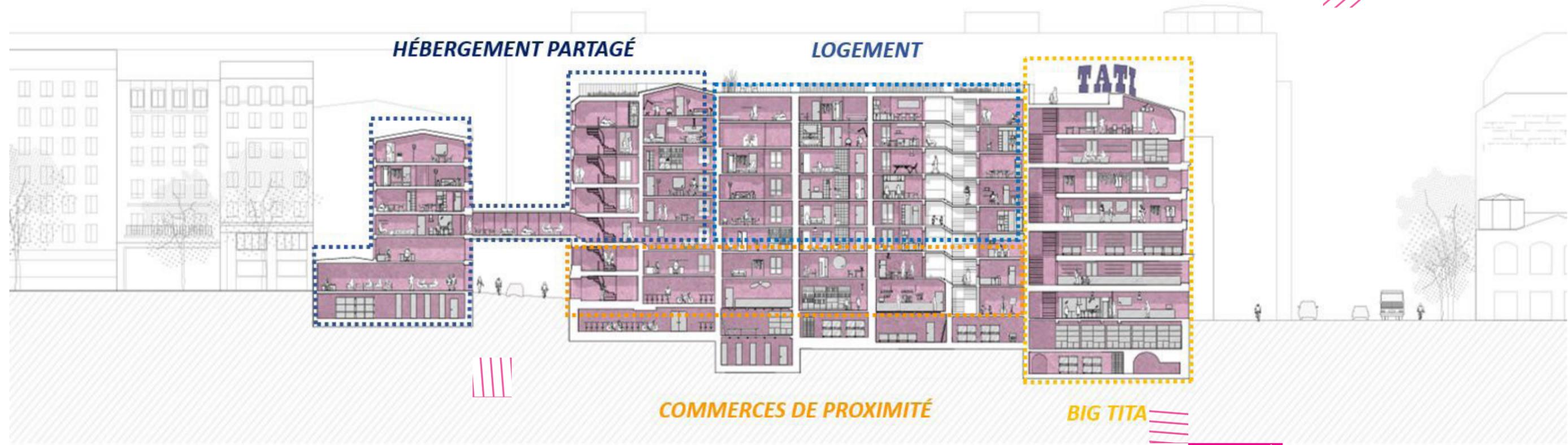
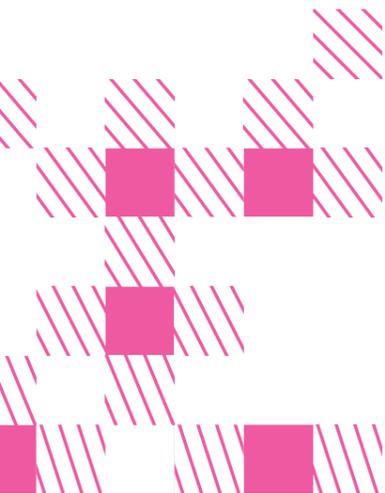
Nous chercherons à bâtir des locaux vélos accessibles. Bien qu'ils soient prévus en sous-sol, des monte-charge seront dimensionnés pour en faciliter l'accueil et l'ergonomie.

Gestion des déchets

Pour fluidifier la gestion des déchets, nous prévoyons de mettre en place un local dédié au tri sélectif sur le parcours des usagers, accessible depuis la rue. De même, parce que les activités de commerces et d'hébergement sont génératrices de déchets, il sera demandé aux preneurs de privilégier au maximum une démarche éco-responsable en proposant par exemple des consommables réutilisables.

1. Remarque : possible de commencer par cela

2. La possibilité de s'affranchir de ces renforts sera étudiée ultérieurement sur la base des résultats d'une campagne de reconnaissance des structures à réaliser.

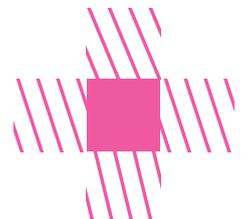
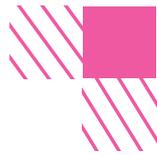


COUPE HABITÉE
DU PROJET ARCHITECTURAL
TITA & CO.



D

D





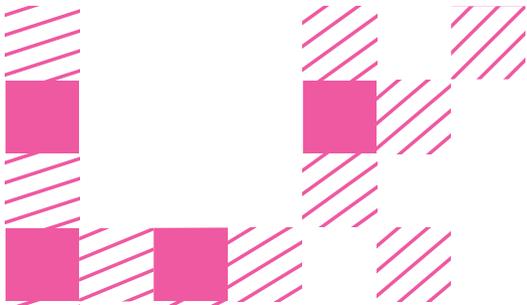
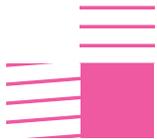
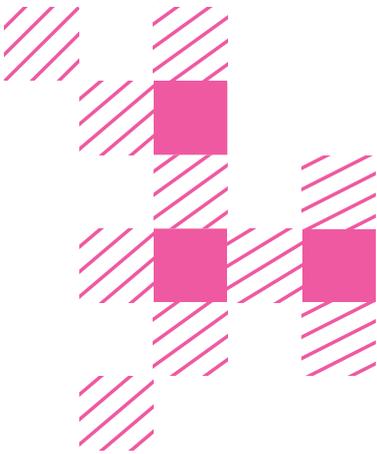
ANNEXES

CONSULTATION
TATI-BARBÈS

NOTE STRATÉGIQUE

Groupement Novaxia
Réinventer Paris

NOTICE PLU



1. OBJET DE LA NOTICE ET PRÉSENTATION DU PROJET

Objet de la notice

La présente notice concerne la réalisation d'une opération de restructurations et extensions des îlots de l'ensemble immobilier de l'ancien TATI-Barbès, situé à Paris aux :

- N° 2, 4, 6, 8, 10, 18, 20, 22 du boulevard de Rochechouart.
- N° 1 et 3 rue Belhomme.
- N° 1, 3, 5, 7, 9 rue Bervic.

Programme de l'opération

- Commerce ERP sur tous les niveaux au n°2 du boulevard de Rochechouart, avec roof-top en toiture.
- Commerces ERP en socles actifs des immeubles (sur les niveaux sous-sol, RDC et R+1).
- Logements dans les étages des immeubles, réhabilités et surélevés (sur les niveaux R+2 à R+7)
- Accès à RDC rue Bervic, avec terrasses partagées accessibles en toiture.
- Logements dans les immeubles n°1 et 3 de la rue Belhomme et aux n°18 et 20 du boulevard de Rochechouart, accès à RDC avec terrasses partagées accessibles en toiture.

Contexte de l'opération

Le présent projet est établi suivant les préconisations du PLU, à concurrence des « orientations urbaines et programmatiques de la Ville de Paris - site TATI Barbès, boulevard de Rochechouart (18^e) » édictées par la Ville de Paris en mars 2021. Ces orientations programmatiques précisent notamment « *qu'environ 600 m² de la surface de plancher devra être développée pour y réaliser du logement social familial.* »

2. CONFORMITÉ AU PLU

Classement de la parcelle

Les parcelles objets du présent projet sont situées en zone urbaine générale (UG) du PLU de Paris.

Article UG-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Le projet n'intégrera pas de programme interdit au PLU de la Ville de Paris.

Article UG-2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article UG-2.1 - Conditions relatives aux occupations et utilisations du sol

- a. Les parcelles concernées par la présente opération ne sont pas situées en Zone de risque du PPRI.
- b. Les parcelles concernées par la présente opération sont situées en Zone d'anciennes carrières, mais pas en Zone comportant des poches de gypse antéludien.

« La réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées aux conditions spéciales imposées par l'Inspection générale des carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement. »

Les parcelles concernées par la présente opération ne contiennent pas d'éléments protégés au titre du Plu (bâtiment, espaces verts ou libres, etc.)

Article UG-2.2 - Conditions relatives aux destinations

UG.2.2.1 - Dispositions visant au rééquilibrage territorial de l'habitat et de l'emploi

Le projet est situé en secteur favorisant la mixité habitat-emploi. Ainsi, il ne prévoit pas de surface SPH inférieure à la surface SPH initiale avant travaux.

UG.2.2.3 - Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux

Le projet est situé en zone de déficit en logement social. Il prévoit une surface sdp de 600 m² environ destinée au logement locatif social, suivant les orientations programmatiques éditées par la Ville de Paris.

Article UG-3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies* ouvertes au public

Les terrains objet du présent projet sont desservis par des voies publiques.

Article UG-4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les terrains objet du présent projet sont raccordés aux réseaux de distribution d'eau potable, d'énergie, d'assainissement.

Article UG-5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UG-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les parties verticales des façades à édifier en bordure de voie seront implantées à l'alignement de la voie.

Article UG-6.2 - Terrains comportant l'indication d'une Emprise Constructible Maximale (ECM)

Les terrains du présent projet ne comportent pas d'indication d'Emprise Constructible Maximale.

Article UG-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UG-7.1 - Dispositions générales

Concernant l'îlot principal intégrant les n°2 à 20 boulevard de Rochechouart :

À l'intérieur de la bande E, les constructions seront implantées en limites séparatives.

Concernant les n°1 et 3 de la rue Belhomme :

À l'intérieur de la bande E, les constructions seront implantées en limites séparatives à l'exception d'un segment de façade du n°1 rue de Belhomme.

Ce segment de façade, construit en surélévation de la construction existante installée en limite séparative, sera installé avec un retrait partiel de 2m vis-à-vis de la limite séparative de

l'immeuble du n°24 boulevard de Rochechouart. En effet, cette partie de façade comportera des baies dont aucune ne constituera l'éclairage premier de pièces principales.

Ces implantations exceptionnellement prévues en retrait des limites séparatives sont destinées à préserver l'ensoleillement de la façade arrière du voisin situé au n°24 boulevard de Rochechouart, façade existante déjà située en retrait d'environ 4m vis-à-vis de la limite séparative.

Cette implantation permet de créer une cour à la jonction entre les retraits respectifs de ces deux parcelles mitoyennes, et de dégager cette cour en partie haute, vers la rue Belhomme.

Article UG-7.2 – Cour commune et servitude contractuelle d'implantation

Sans objet.

Article UG-7.3 – Terrains comportant l'indication d'une Emprise Constructible Maximale (ECM)

Les terrains du présent projet ne comportent pas d'indication d'Emprise Constructible Maximale.

Article UG-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Le présent projet ne crée pas de nouvelles configurations de vis-à-vis entre constructions implantées sur un même terrain.

Article UG-9 – Emprise au sol des constructions

Les terrains du présent projet ne comportent pas d'indication d'Emprise Constructible Maximale (ECM).

Article UG-10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale indiquée au plan des hauteurs du PLU de Paris est établie à 25 mètres. Cependant, l'intégralité des parcelles faisant l'objet du présent projet sont situées entièrement dans l'emprise des gabarits des bandes E définies par les voiries, ce qui limite la hauteur des bâtiments à des altimétries inférieures au plafond des hauteurs.

Les immeubles existants dépassant les gabarit-enveloppe en bordure de voie ne feront pas l'objet de surélévation et pourront être conservés dans le cadre du projet.

Les gabarits-enveloppe établis pour définir les volumes capables ont été mesurés à partir du positionnement estimé des plateaux de nivellement NVP, tel que défini dans les figures du TOME 1 joint en annexe du PLU de Paris.

Dans l'attente d'un relevé de géomètre précis des altimétries en pieds de façade sur rue transmis ultérieurement par le vendeur, les plans de cote ronde de nivellement NVP pris en compte ont été estimés à partir des courbes de niveau NGF accessibles en ligne auprès de l'IGN, en les retranchant d'une hauteur de -33cm correspondant au différentiel entre valeur NGF et valeur NVP.

Ces plans de cote ronde de nivellement définissent les points bas des gabarits-enveloppe sur rues.

C'est à la fois par notre prise en compte anticipée de l'impact des plateaux de nivellement sur le calcul des hauteurs maximales, mais également par le repositionnement des planchers existants en conflit avec les fenêtres existantes des immeubles n°6 et 10 boulevard de Rochechouart, que notre groupement a pu dégager un niveau R+7 partiel sur l'îlot principal. Ce niveau n'était peut-être pas attendu mais a l'avantage d'unifier les volumétries de l'îlot dans la continuité de l'immeuble Haussmannien emblématique de « l'îlot TATI ».

Voir explications de conformité au PLU et de qualité d'intégration ci-après.

Article UG-10.1 - Plafonnement des hauteurs

La hauteur maximale indiquée au plan des hauteurs du PLU de Paris est établie à 25 mètres. Cependant, l'intégralité des parcelles sont situées entièrement dans l'emprise des gabarits de la bande E, ce qui limite la hauteur des bâtiments à des altimétries inférieures au plafond des hauteurs (voir plus loin à l'article UG-10-2).

Article UG-10.2 - Gabarit enveloppe en bordure de voie

Article UG-10.2.1 - Gabarit-enveloppe* au droit des voies non bordées de filets aux documents graphiques du règlement

Concernant le n°3 de la rue Belhomme (voie de largeur P légèrement inférieure à 10m) :

L'immeuble existant ne fera pas l'objet d'une surélévation, il sera conservé dans sa volumétrie existante.

Concernant les n°1, 3, 5, 7, 9 de la rue Bervic (voie de largeur P légèrement inférieure à 12m) :

Ces 5 numéros de la rue Bervic constituent les accès arrière des immeubles traversants situés aux n°4, 6, 8, 10, 18, 20 du boulevard de Rochechouart.

Ces façades arrière sont situées dans l'emprise de la bande E de 20 mètres générée par l'alignement sur le boulevard de Rochechouart, lui-même bordé par un filet de couleur bleu clair (voir ci-après).

Ainsi, d'après la figure 11 située au Tome 1 du PLU, l'horizontale supérieure du gabarit-enveloppe au droit de la rue Bervic est définie par l'horizontale du gabarit enveloppe de chaque adresse sur le boulevard de Rochechouart.

Cependant, afin de préserver l'ensoleillement de la rue Bervic, le projet prévoit d'appliquer le gabarit-enveloppe défini par la largeur de voie de la rue Bervic qui est plus étroite ($H = P+4 + \text{oblique } 2/1$), tout en prenant comme horizontale supérieure celle définie par le gabarit enveloppe correspondant au liseré bleu clair du boulevard de Rochechouart.

Le volume maximal constructible autorisé par cette oblique ne sera cependant pas exploité au maximum par le projet. Celui-ci prévoit des terrasses filantes pour les niveaux R+6 et R+7 donnant sur la rue Bervic, générant un retrait des niveaux R+6 et R+7 par rapport à la rue Bervic. Voir coupes transversales jointe au dossier.

Toujours afin de préserver l'ensoleillement de la rue Bervic, et lorsqu'il n'est pas nécessaire constructivement d'atteindre l'horizontale supérieure du gabarit-enveloppe défini par le boulevard de Rochechouart (c'est-à-dire lorsque l'habitabilité des logements est déjà atteinte en R+7 sans devoir atteindre l'altimétrie de cette horizontale supérieure), le projet prévoit, sur les toits, d'installer des terrasses accessibles situées à une altimétrie inférieure à cette horizontale maximale.

Voir coupes transversales jointe au dossier.

Article UG-10.2.2 - Gabarit-enveloppe* au droit des voies ou espaces bordés par un filet de couleur* aux documents graphiques du règlement (trait continu, trait pointillé, hachure, tireté court, tireté long, tireté mixte)

Concernant les immeubles situés sur le boulevard de Rochechouart (n°1 de la rue Belhomme / 22 boulevard de Rochechouart, n°2, 4, 6, 8, 10, 18, 20 du boulevard de Rochechouart):

Les parcelles recevant ces immeubles sont bordées d'un filet de couleur bleu clair, définissant un gabarit H= 18m, complété d'une oblique 2/1 limitée par une horizontale située à une hauteur de 4,5m au-dessus du sommet de la verticale.

Le projet respecte ces gabarits, basés sur les côtes rondes des plateaux de nivellement estimés, afin de dessiner les volumétries destinées à habiter la dent creuse du 8 boulevard de Rochechouart, ainsi que les quelques niveaux complémentaires parfois ajoutés en attique des immeubles conservés sur le boulevard de Rochechouart.

Article UG-10.2.3 - Dispositions applicables aux terrains situés à l'angle de deux voies et aux terrains traversants

En rappel de l'argumentaire à l'article UG-10.2.1 :

Concernant les n°1, 3, 5, 7, 9 de la rue Bervic (voie de largeur P légèrement inférieure à 12m) :

Ces 5 numéros de la rue Bervic constituent les accès arrière des immeubles traversants situés aux n°4, 6, 8, 10, 18, 20 du boulevard de Rochechouart.

Ces façades arrière sont situées dans l'emprise de la bande E de 20 mètres générée par l'alignement sur le boulevard de Rochechouart, lui-même bordé par un filet de couleur bleu clair (voir ci-après).

Ainsi, d'après la figure 11 située au Tome 1 du PLU, l'horizontale supérieure du gabarit-enveloppe au droit de la rue Bervic est définie par l'horizontale du gabarit enveloppe de chaque adresse sur le boulevard de Rochechouart.

Article UG-10.3 - Gabarit enveloppe en limite séparative

UG.10.3.1 - Dispositions générales

Concernant l'îlot principal intégrant les n°2 à 20 boulevard de Rochechouart :

Sans objet, pas de retraits en limites séparatives latérales sur cet îlot.

Concernant le n°1 de la rue Belhomme :

La parcelle en question est intégralement comprise dans la bande E du boulevard de Rochechouart. Un unique segment de façade comportant des jours principaux sera situé en vis-à-vis d'une limite séparative. Il s'agit de la façade Nord du niveau R+6. Cette façade sera élevée à plus de 6m ètres de la limite séparative.

Chacun des autres segments de façade situés en retrait respectera un retrait d'au minimum 2 mètres par rapport aux limites séparatives et ne comportera pas baies constituant l'éclairément premier de pièces principales.

Concernant le n°3 de la rue Belhomme :

La parcelle en question est intégralement comprise dans la bande E de la rue Belhomme. Les terrasses complémentaires ajoutées sur la façade arrière de l'immeuble existant respecteront un retrait de 6 mètres par rapport à la limite séparative latérale constituant le fond de parcelle du n°24 boulevard de Rochechouart.

Article UG-10.4 - Gabarit enveloppe des constructions en vis-à-vis sur un même terrain

UG.10.4.1 - Dispositions générales

Concernant l'îlot principal intégrant les n°2 à 20 boulevard de Rochechouart :

Sans objet, pas de constructions en vis-à-vis sur un même terrain.

Concernant les n°1 et 3 de la rue Belhomme :

Sans objet, pas de constructions neuves en vis-à-vis sur un même terrain.

Article UG-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des immeubles et éléments de paysage

Au stade actuel de pré-esquisse du projet, merci de vous référer aux notes de description architecturale du projet. Le projet respectera les prescriptions du PLU relatives à l'aspect extérieur des constructions.

Article UG-12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Aucun stationnement de véhicules à moteur n'est prévu sur cette opération. La problématique des positionnements d'aires de livraison sera étudiée lors des prochaines étapes d'approfondissement des études.

Article UG-12.3 - Stationnement des vélos et poussettes

Concernant l'îlot principal intégrant les n°2 à 20 boulevard de Rochechouart :

Habitation : une surface correspondant à 3% de la surface de plancher destinée au logement sera aménagée pour le stationnement des vélos et poussettes. Soit environ 105 mètres².

Concernant les n°1 et 3 de la rue Belhomme :

Habitation : une surface correspondant à 3% de la surface de plancher destinée au logement sera aménagée pour le stationnement des vélos et poussettes. Soit environ 30 mètres².

Pour des questions d'accessibilité et afin de préserver la qualité et le caractère traversant des surfaces commerciales des rez-de-chaussée, les locaux vélos destinés au logement seront positionnés en sous-sol de l'îlot central, accessibles par monte-charge depuis la rue Bervic.

Commerce : des surfaces seront affectées au stationnement des vélos et poussettes suivant les besoins des utilisateur·rice·s, en fonction de la nature de ces commerces, aux prochaines étapes du projet.

Article UG-13 - Espaces libres et plantations, végétalisation du bâti

Les parcelles existantes ne présentent pas d'espaces libres ni de plantations. Le projet conservant une grande part des existants, aucun espace libre au sol ne sera libéré.

Cependant, les surélévations partielles et le projet de 5^{ème} façade avec toitures terrasses accessibles partagées sur presque 500 mètres² seront l'occasion d'intégrer d'importantes surfaces végétalisées en toitures, aménageant des possibilités de jardinage et disposant de grands pots destinés à recevoir des sujets de moyenne grandeur.

Article UG-14 - Règles de densité

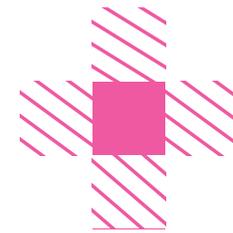
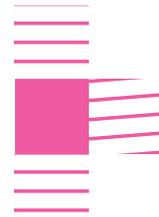
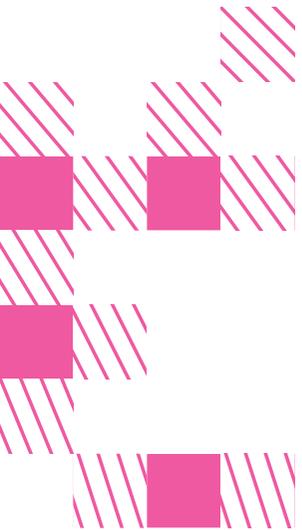
Sans objet.

Article UG-15 - Performances énergétiques et environnementales

Au stade actuel de pré-esquisse du projet, merci de vous référer à la note technique et environnementale.

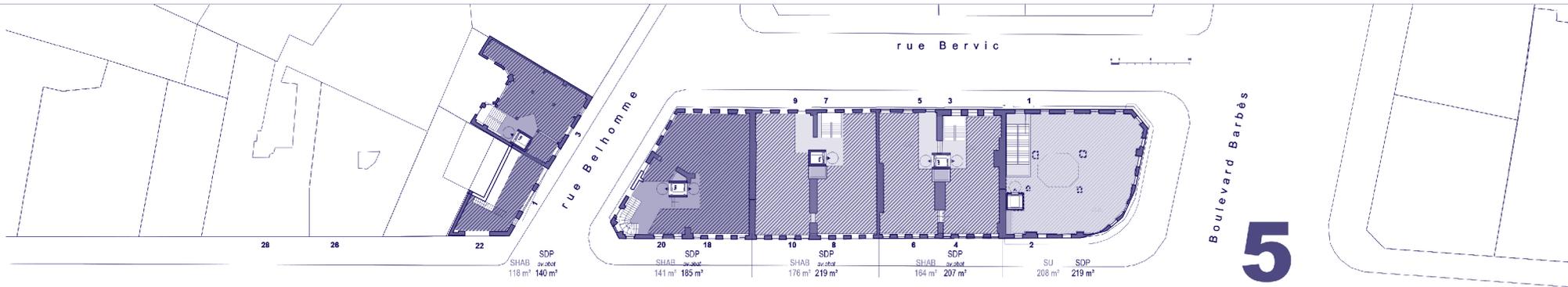
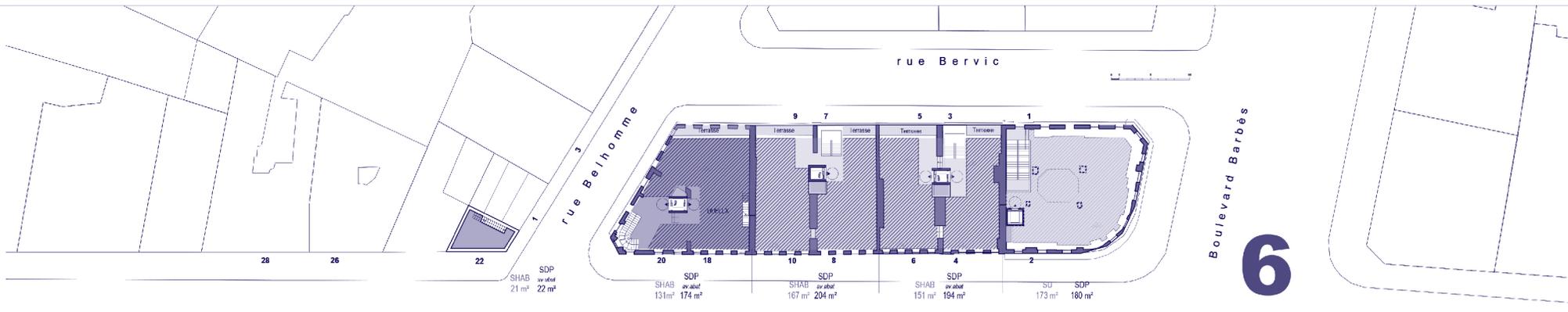
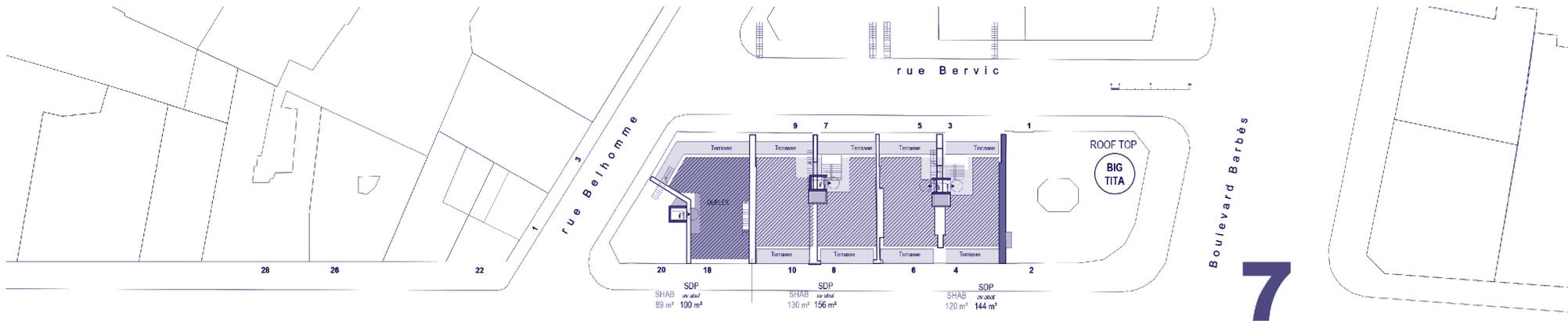


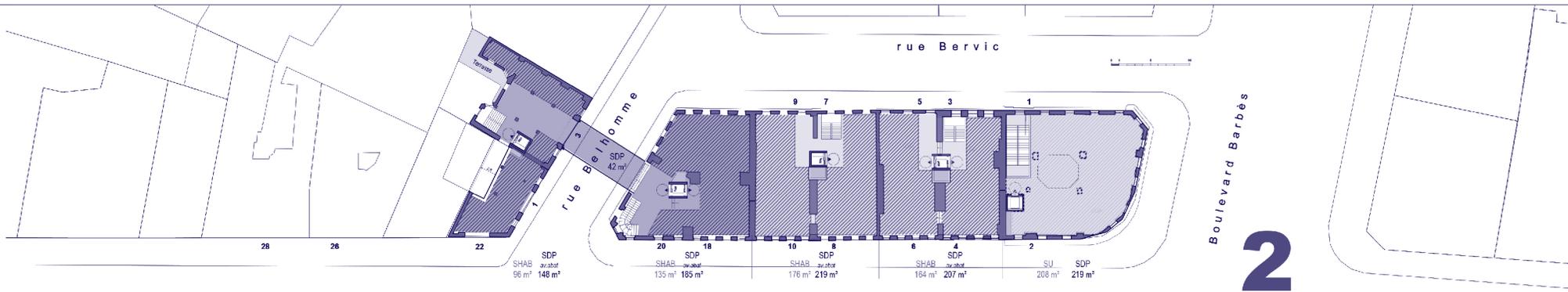
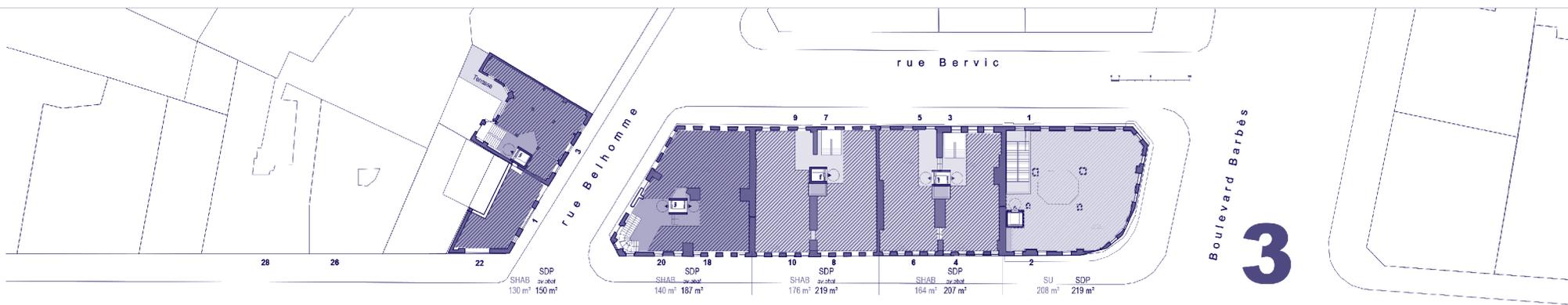
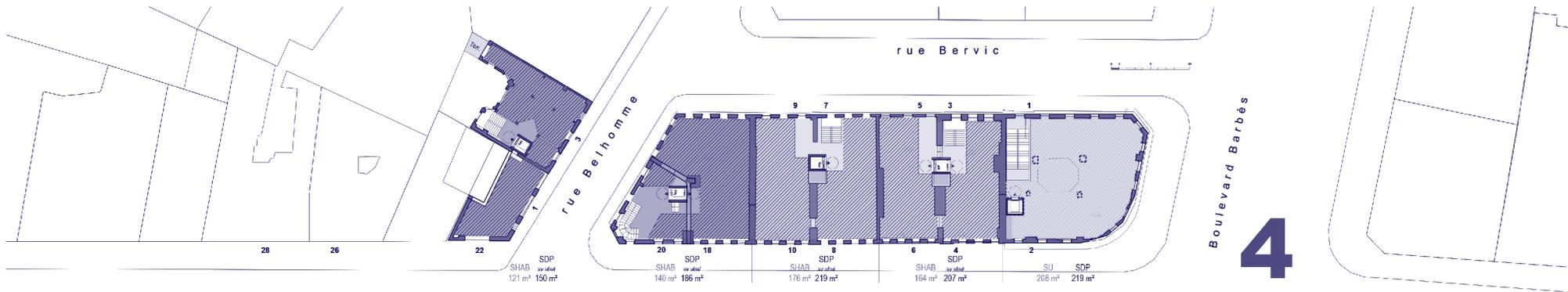
PLANS ET COUPES



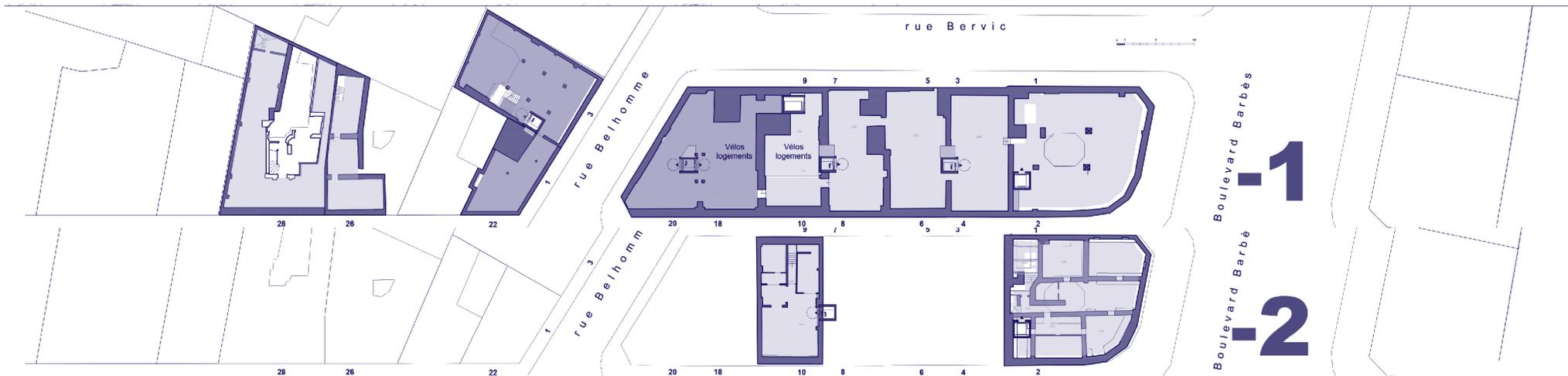
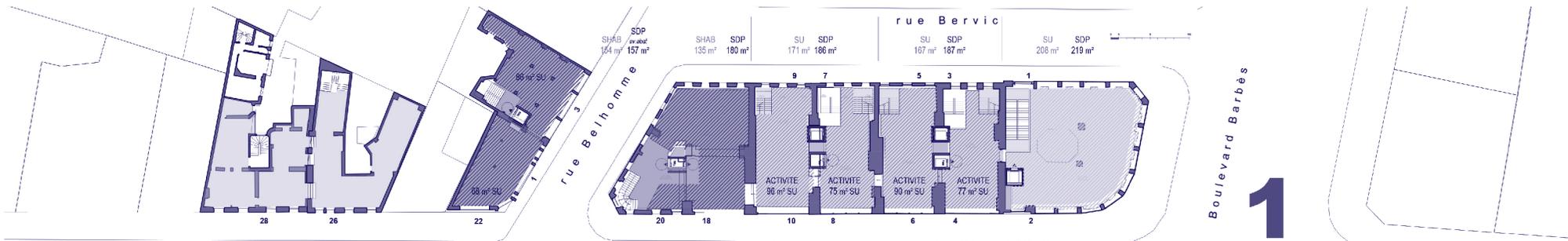


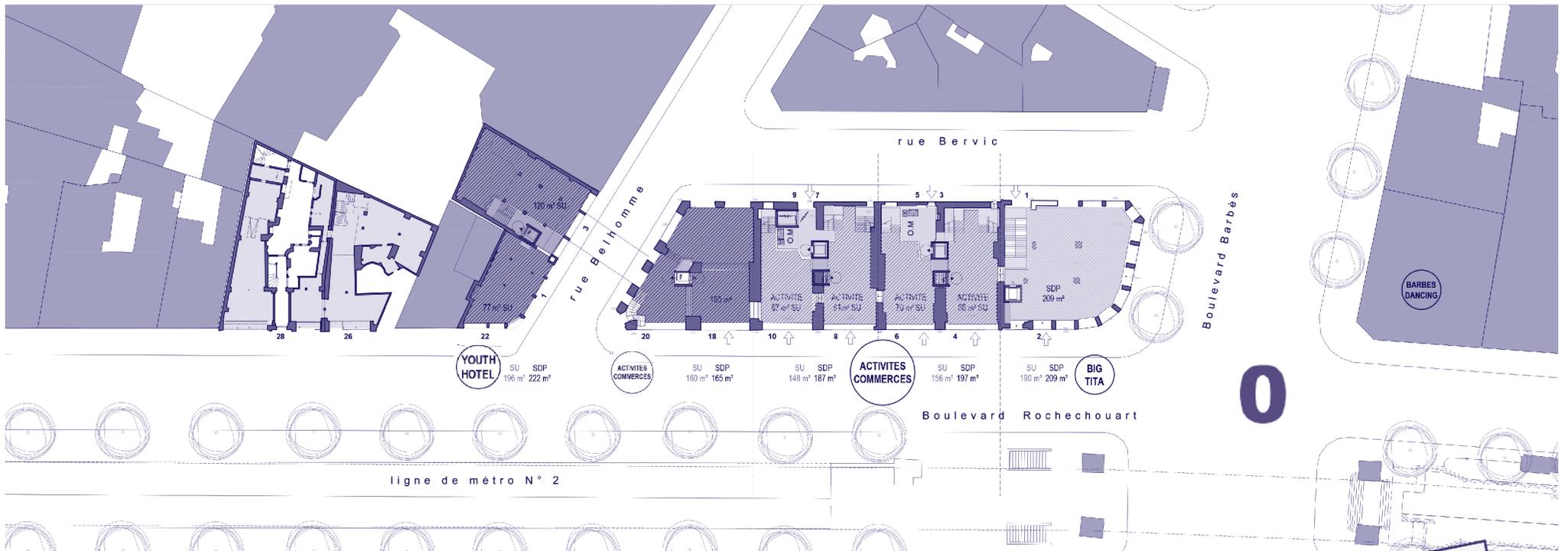
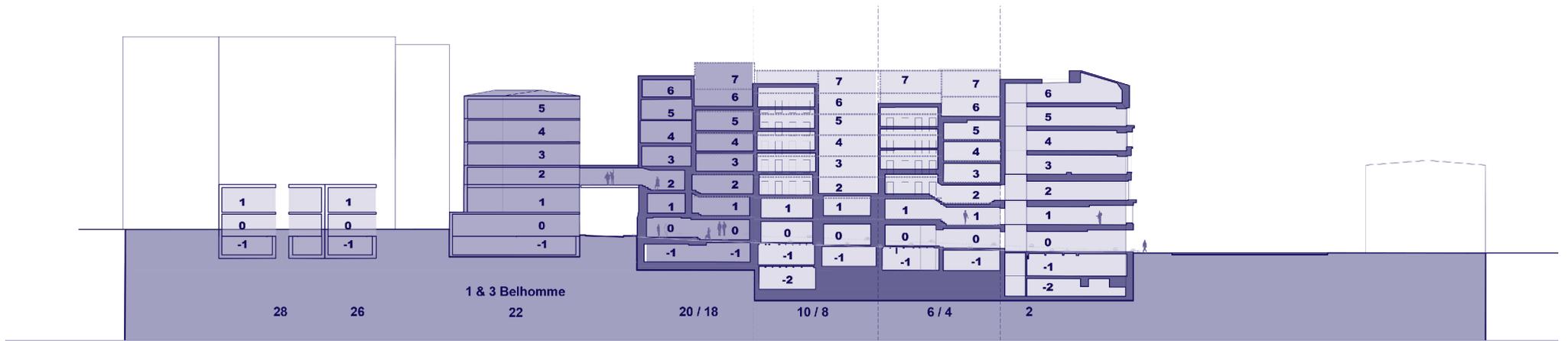
étage courant





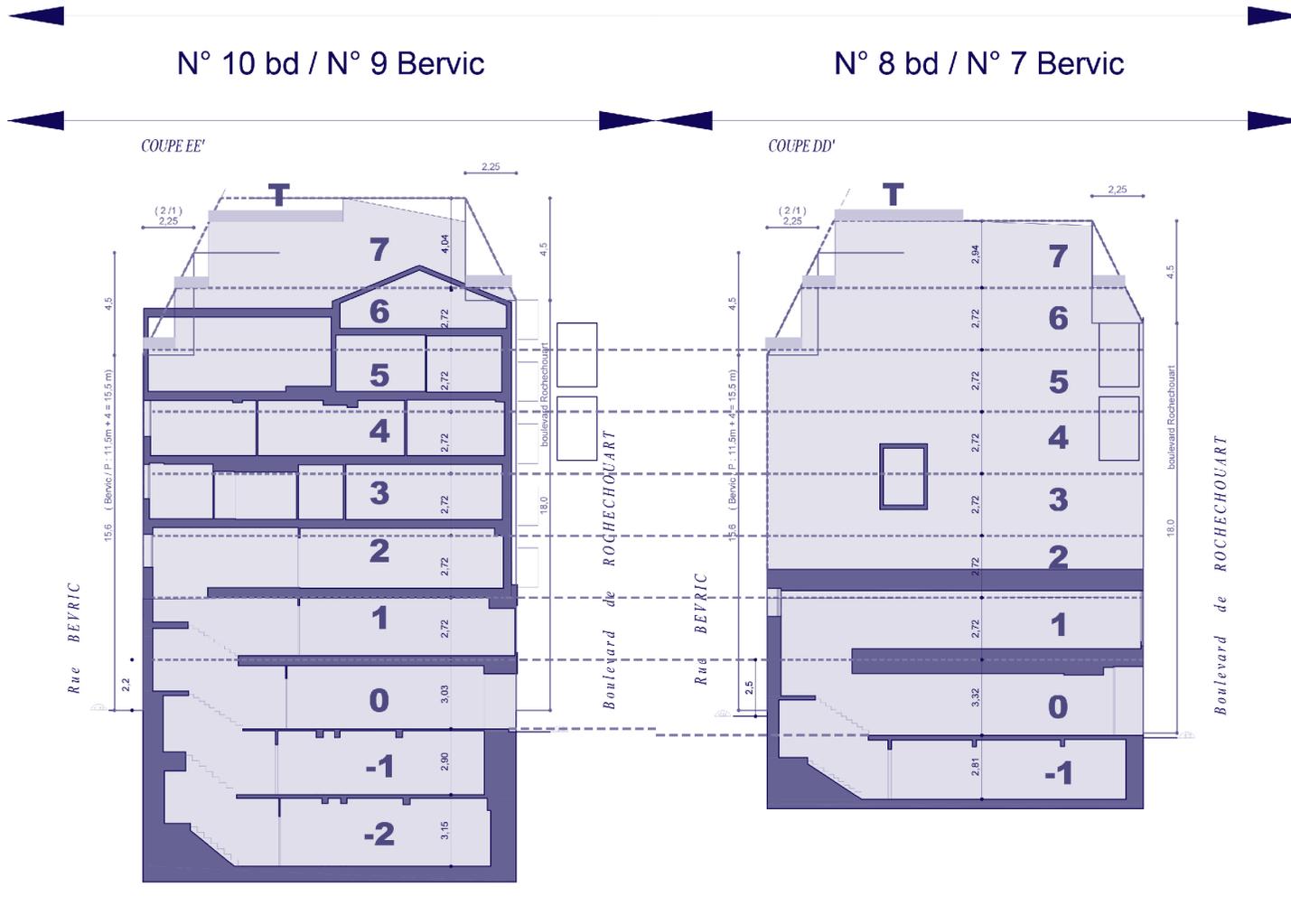
D



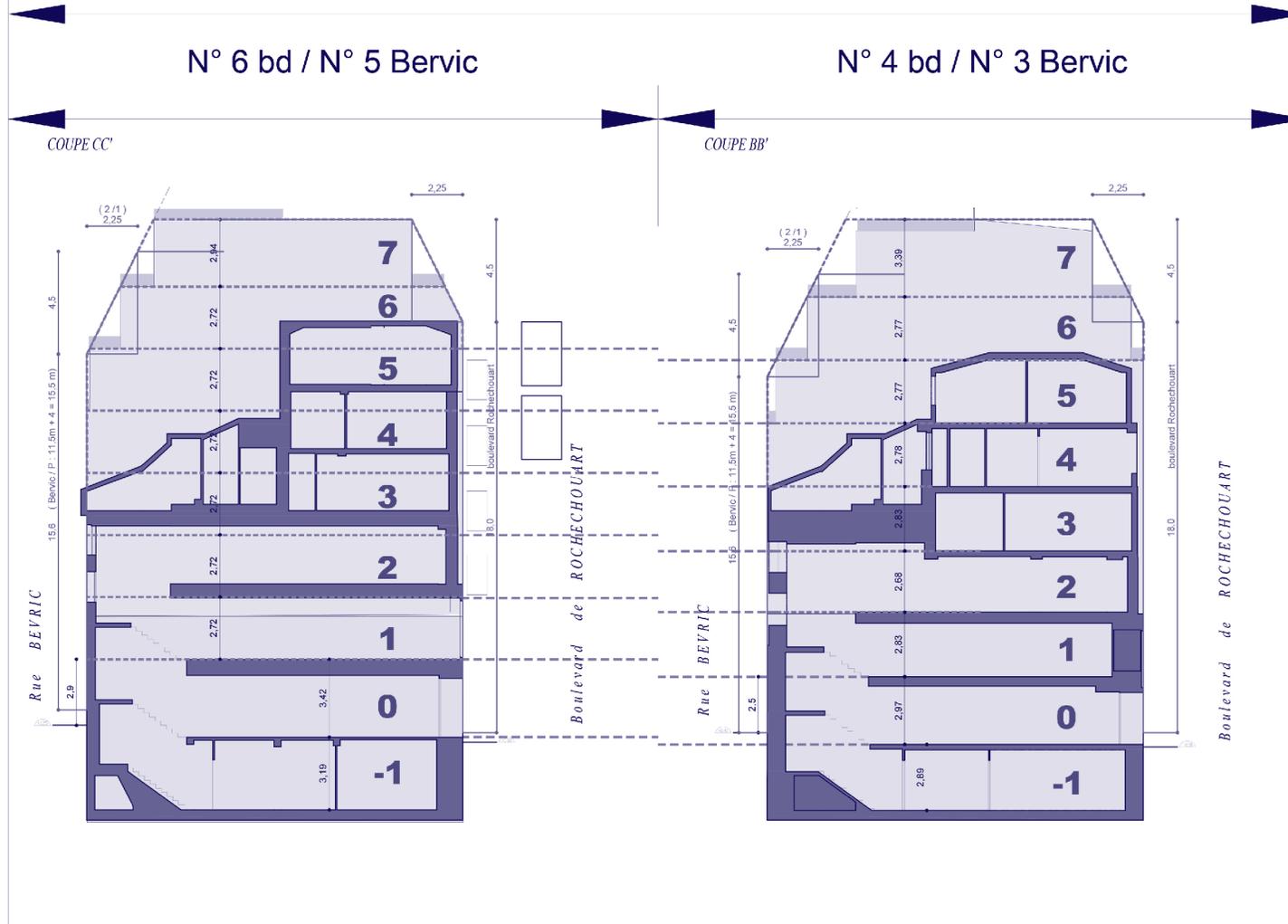


planchers alignés

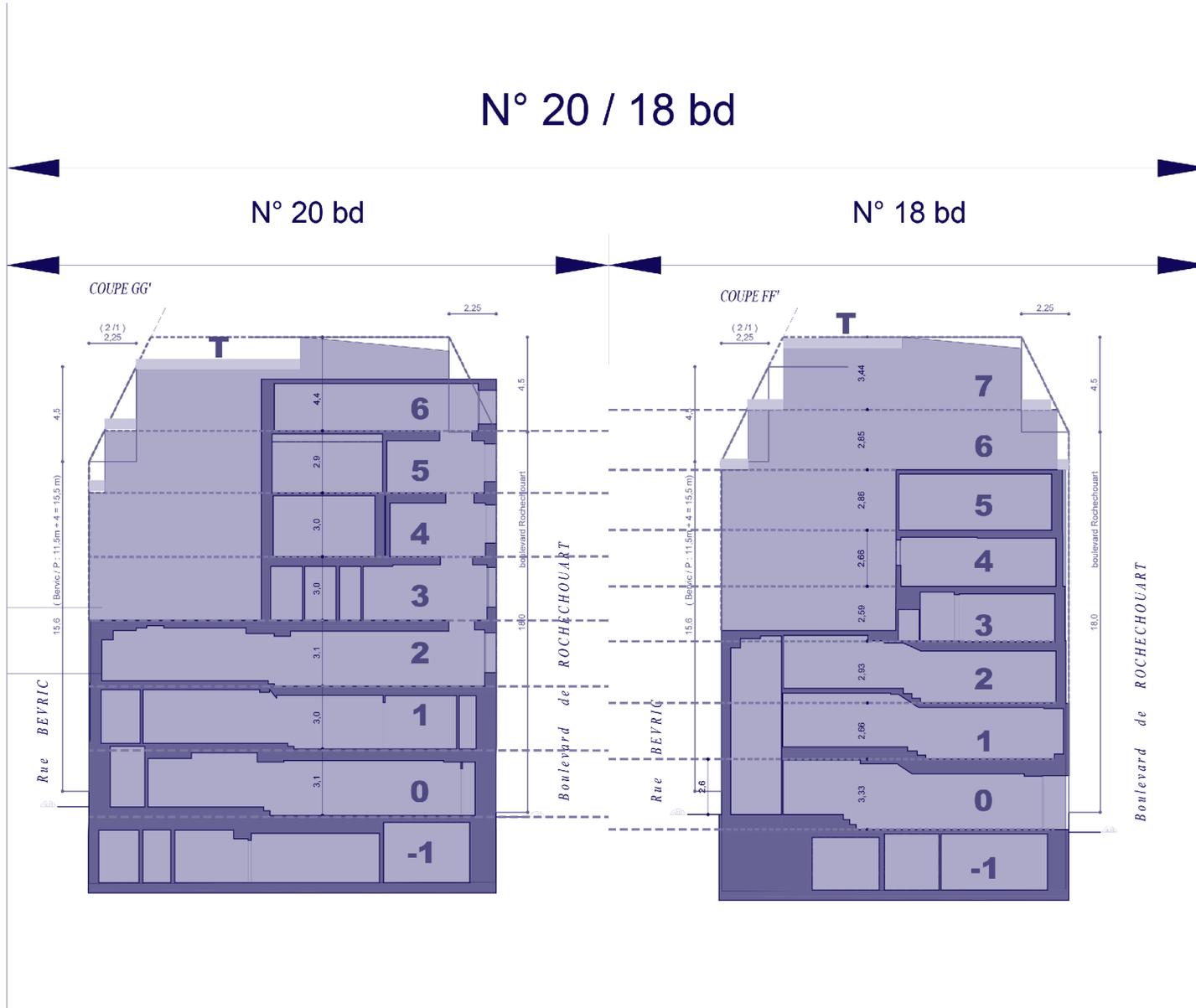
N° 10 / 8 bd / N° 9 / 7 Bervic

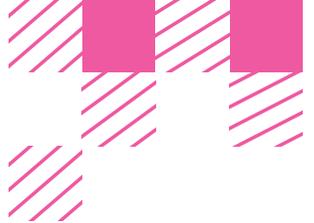


N° 6 / 4 bd / N° 5 / 3 Bervic

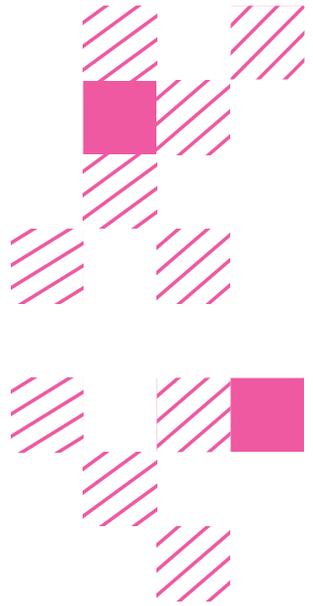


N° 20 / 18 bd





SURFACES



Surfaces de planchers (avant abattement 10 % affecté aux logements)

Niveau	2	4	6	8	10	18	20
	ROCHECHOUART						
+ 7	-	144 m ²		156 m ²		100 m ²	
+ 6	184 m ²	194 m ²		204 m ²		174 m ²	
+ 5	219 m ²	207 m ²		219 m ²		185 m ²	
+ 4	219 m ²	207 m ²		219 m ²		185 m ²	
+ 3	219 m ²	207 m ²		219 m ²		185 m ²	
+ 2	219 m ²	207 m ²		219 m ²		185 m ²	
passerelle						42 m ²	
+ 1	219 m ²	187 m ²		186 m ²		180 m ²	
0	209 m ²	197 m ²		187 m ²		165 m ²	
- 1	203 m ²	88 m ²	75 m ²	80 m ²	75 m ²	126 m ²	83 m ²
- 2	194 m ²	-	-	-	67 m ²	-	-
TOTAL	1884 m²	1638 m²	75 m²	1689 m²	142 m²	1527 m²	83 m²

Niveau	1	3
	BELHOMME	
+ 7	-	-
+ 6		22 m ²
+ 5		140 m ²
+ 4		150 m ²
+ 3		150 m ²
+ 2		148 m ²
passerelle		
+ 1		157 m ²
0		222 m ²
- 1	46 m ²	143 m ²
- 2	-	-
TOTAL	46 m²	1132 m²

surfaces inchangées

Niveau	26	28 Lot 1 (gauche)	28 Lots 2 et 3 (droite)	28
	ROCHECHOUART			
+ 7				
+ 6				
+ 5				
+ 4				
+ 3				
+ 2				
passerelle				
+ 1	116 m ²		127 m ²	127 m ²
0	133 m ²	92 m ²	45 m ²	137 m ²
- 1	73 m ²			
- 2				
TOTAL	322 m²			264 m²

Niveau	TOTAL
+ 7	400 m ²
+ 6	778 m ²
+ 5	970 m ²
+ 4	980 m ²
+ 3	980 m ²
+ 2	978 m ²
passerelle	42 m ²
+ 1	1172 m ²
0	1250 m ²
- 1	992 m ²
- 2	261 m ²
TOTAL	8802 m²

Surfaces utiles

Niveau	2	4	6	8	10	18	20
	ROCHECHOUART						
+ 7	-	120 m ²		130 m ²		89 m ²	
+ 6	173 m ²	151 m ²		167 m ²		131 m ²	
+ 5	208 m ²	164 m ²		176 m ²		140 m ²	
+ 4	208 m ²	164 m ²		176 m ²		140 m ²	
+ 3	208 m ²	164 m ²		176 m ²		140 m ²	
+ 2	208 m ²	164 m ²		176 m ²		135 m ²	
passerelle							
+ 1	208 m ²	77 m ²	90 m ²	75 m ²	96 m ²	135 m ²	
0	190 m ²	86 m ²	70 m ²	81 m ²	67 m ²	160 m ²	
- 1	173 m ²	78 m ²	71 m ²	68 m ²	60 m ²	111 m ²	67 m ²
- 2	120 m ²	-	-	-	69 m ²	-	-
TOTAL	1696 m²	1168 m²	231 m²	1225 m²	292 m²	1181 m²	67 m²

Niveau	1	3
	BELHOMME	
+ 7	-	-
+ 6		21 m ²
+ 5		118 m ²
+ 4		121 m ²
+ 3		130 m ²
+ 2		96 m ²
passerelle		
+ 1	68 m ²	86 m ²
0	77 m ²	120 m ²
- 1	43 m ²	140 m ²
- 2	-	-
TOTAL	188 m²	832 m²

surfaces inchangées

Niveau	26	28 Lot 1 (gauche)	28 Lots 2 et 3 (droite)	28
	ROCHECHOUART			
+ 7				
+ 6				
+ 5				
+ 4				
+ 3				
+ 2				
passerelle				
+ 1	116 m ²		118 m ²	118 m ²
0	129 m ²	86 m ²	43 m ²	129 m ²
- 1	68 m ²			
- 2				
TOTAL	312 m²			247 m²

Niveau	TOTAL
+ 7	339 m ²
+ 6	643 m ²
+ 5	806 m ²
+ 4	809 m ²
+ 3	818 m ²
+ 2	779 m ²
passerelle	
+ 1	1068 m ²
0	1109 m ²
- 1	878 m ²
- 2	189 m ²
TOTAL	7438 m²