

AFFAIRE 06038

**EXTENSION DU PARC MURE A IVRY SUR SEINE**  
PARCELLE « MARMONT »

---

MAÎTRE D'OUVRAGE

**ETS A. MURE**

113 cours Albert THOMAS 69424 LYON CEDEX 03  
Tel : 04.72.34.95.95 Fax : 04.72.34.95.19

---

**PC**

**PERMIS DE CONSTRUIRE**

---

DATE : 13 / 07 / 07

# Notice inondabilité

---

MAÎTRES D'ŒUVRE

**GALLOIS.DUDZIK & ASSOCIES**

8, rue Sainte Lucie – 75015 PARIS  
Tél. : 01.53.95.33.00 – Fax : 01.53.95.32.34  
e-mail : as.romand@gda-archi.fr

**ARCHITECTES**

**SIRETEC Ingénierie**

Immeuble Hypérion - carrefour Jean Monnet  
BP 70106 60201 COMPIEGNE Cedex  
Tél : 03.44.30.26.00 – Fax : 03.44.30.26.01  
e-mail : r.jamet@siretec.fr

**BET**

---

## **A. PREAMBULE**

La présente demande de permis de construire concerne l'extension du Parc MURE, parc d'activités mixtes sur la commune d'IVRY-SUR-SEINE, à la limite de VITRY-SUR-SEINE, entre les rues Robert Witchitz, Ernest Renan, et l'avenue Jean Jaurès. Cette extension agrandie ainsi l'ensemble actuel du Parc d'activités de 4 675 m<sup>2</sup> au Nord .

Le maître d'ouvrage du projet est les Etablissements MURE, 113 cours Albert Thomas à Lyon (69003), représenté par M. PITANCE.

L'extension comprend :

- La rénovation d'un immeuble de bureaux existant sur la Rue Witchitz comportant un sous sol, un rez de chaussée et 2 étages, le sous-sol n'étant pas réutilisé.
- La construction, après démolition des bâtiments d'activités existants très vétustes, de 3 modules d'activités de 370, 500 et 520 m<sup>2</sup> au sol avec un étage respectivement de 100, 170 et 100 m<sup>2</sup> pour des bureaux.

Les modules sont destinés à des sociétés ayant une activité industrielle demandant à la fois des bureaux et du stockage ou de la petite production.

### **A1. LE PARC D'ACTIVITES MURE**

Le parc d'activités MURE a été réalisé dans les années 80 et s'est considérablement agrandi suite à un permis de construire déposé en 2001 avec des travaux exécutés en 4 tranches jusqu'en 2005. Il a pour vocation d'offrir un parc locatif à des activités de petites et moyennes surfaces.

De part la rénovation de l'immeuble de bureaux existant des surfaces de 55 m<sup>2</sup> à 150m<sup>2</sup> de bureaux uniquement s'offriront aux locataires.

### **A2. OBJECTIFS DU PROJET**

De part le projet d'agrandissement, le Parc MURE poursuit toujours ses objectifs, à savoir :

Offrir aux entreprises concernées un regroupement de leurs différents services, et des locaux plus grands, afin de faire face à leur expansion.

Valoriser le site par la démolition de locaux d'activités obsolètes et les remplacer par des locaux d'activités permettant d'accueillir des entreprises nouvelles mais également par la rénovation du bâtiment de bureaux aux normes actuelles en vigueur.

Offrir aux locataires des espaces de travail et des espaces extérieurs plus adaptés.

## PLAN DE SITUATION DU PARC

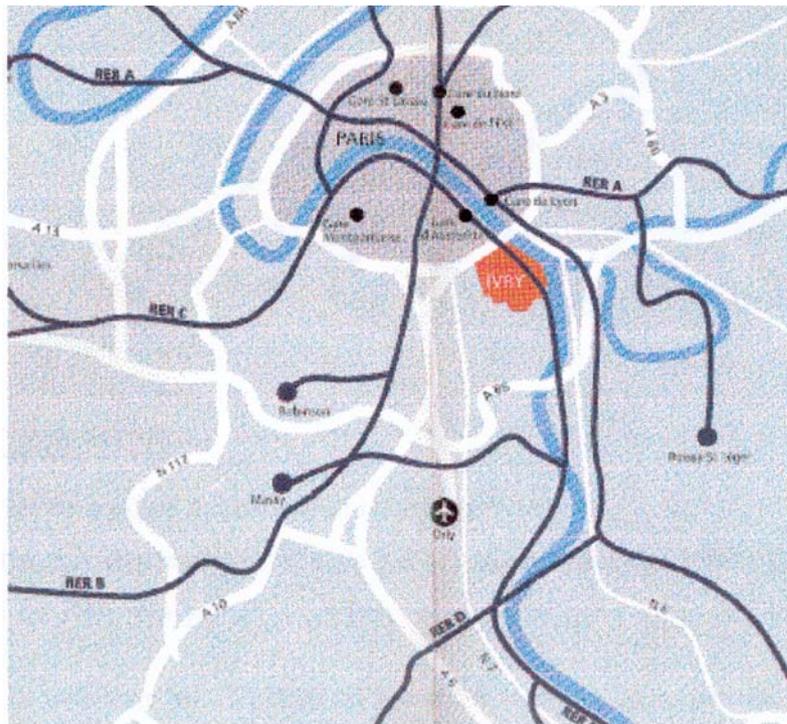
### B. LE SITE

#### B1. LES ACCES ET LES CIRCULATIONS

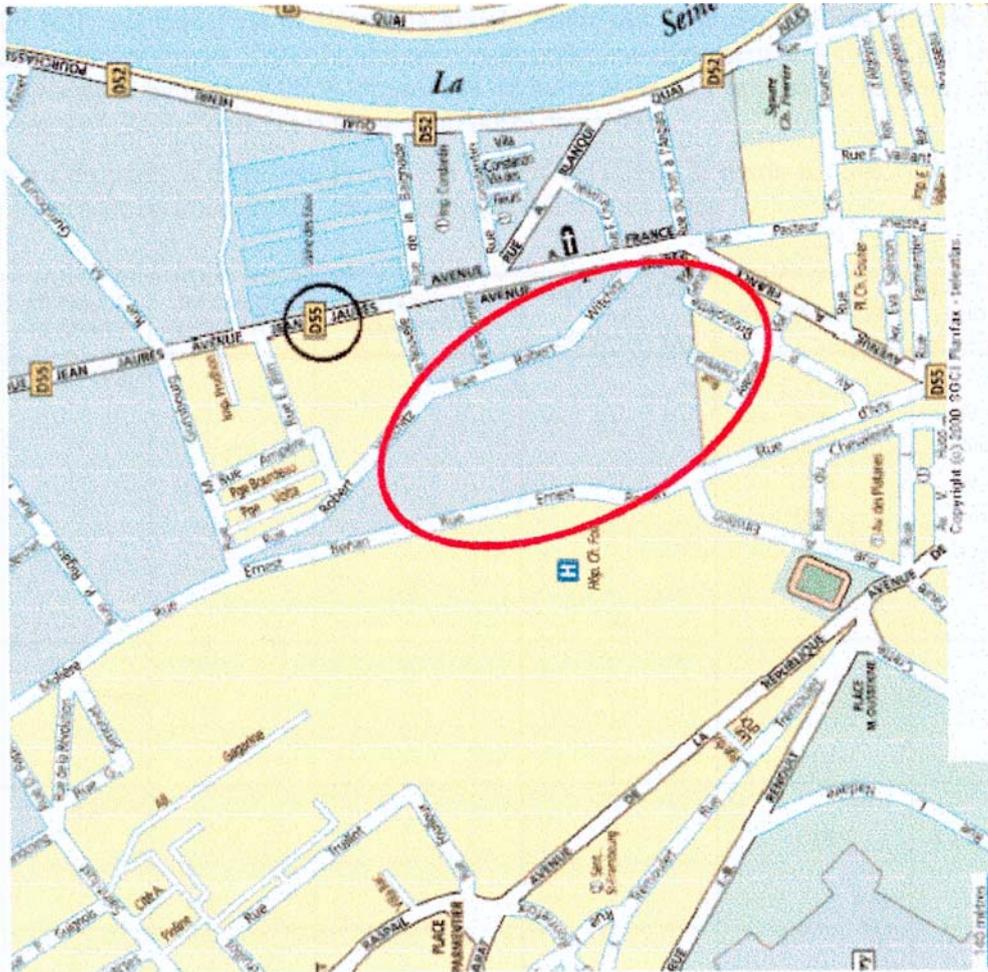
Le site du Parc MURE bénéficie d'une très grande desserte routière, grâce à la proximité d'axes principaux, tels les autoroutes A4, A6, A6b. La voie A86 relie Ivry à la grande ceinture parisienne.

Les relations avec Paris se font par intermédiaire du périphérique parisien, les voies RN305 et la RN19 sur les bords de Seine. Cette voie représente le prolongement du 13<sup>ème</sup> arrondissement vers le sud et la municipalité ivryenne.

Les accès pour les poids lourds au site du Parc se font principalement par les voies de berge (RN19) et de pénétrantes.



Deux rues bordent le site du Parc. Il s'agit à l'Ouest de la rue Ernest Renan. Cette rue sépare également le Parc de la voie de chemin de fer. Son état est très mauvais et son entretien insuffisant. Elle présente également le désavantage d'être dépourvue d'assainissement. Côté Est, le Parc est bordé par la rue Robert Witchitz. Ces deux rues sont de largeurs modestes pour assurer un trafic important de poids lourds.



## **B2. L'ENVIRONNEMENT**

Le site du Parc et du projet d'extension est entouré de tissu à dominante d'activités :

A l'Ouest, la voie de chemin de fer et de RER C sépare le site de l'hôpital Charles Foix.

Au Nord du Parc, des parcelles sont en reconversion pour un projet de lotissement artisanal.

A l'Est, le voisinage se compose de locaux à vocation artisanale ou abritant des activités de stockage ou industrielle. Le Parc est séparé de ces parcelles par la rue Robert Witzitz.

Au Sud, la parcelle abritait une usine démolie et restée à l'état de terrain vague.

### **B3. LE PARCELLAIRE DU PARC MURE**

**Le site du Parc MURE actuel est divisé en 6 lots de superficies inégales**, repérés sur le plan ci-après.

Les lots N° 1, N° 2, N° 5 et N° 6 disposent de façades sur la rue Ernest Renan. Le lot N° 2 abrite la friche constituée d'une ancienne "cathédrale", datant du 19<sup>ème</sup> siècle, et d'une ancienne usine d'armatures. Le lot N° 2 totalise plus de 35000 m<sup>2</sup>. Le lot N° 5 est un terrain vague. Le lot N° 1, sur lequel est implantée la grande partie des bâtiments utilisés dispose d'un accès sur la rue Ernest Renan, desservant directement également le lot N° 6, sur lequel est implanté le bâtiment M. Ce lot possède un autre accès, à l'opposé du premier, sur la rue Jean Jaurès. Cet accès dispose d'un poste de garde.

Au Nord du Parc, la deuxième rue, la rue Robert Witchitz, borde les lots N° 3 et N° 4.  
Au n°22 de cette rue R Witchitz.

**En prolongement du lot n°4 se situe le terrain des anciens établissements MARMONT propriété de la ville d'Ivry avec promesse de vente jointe au présent dossier. et sur lequel porte la présente demande de permis de construire.  
Cette parcelle AR N°43 totalise 4 675 m<sup>2</sup>.**

<b>Lots N°</b>	<b>Surface terrain</b>
1	21 292 m <sup>2</sup>
2	35 859 m <sup>2</sup>
3	4 122 m <sup>2</sup>
4	6 951 m <sup>2</sup>
5	2 381 m <sup>2</sup>
6	1 937 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>72 542 m<sup>2</sup></b>
<b>Parcelle AR N° 43</b>	<b>4 675 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>77 217 m<sup>2</sup></b>



#### **B4. L'EMPRISE FONCIERE DU PROJET**

L'emprise foncière du projet est constituée de l'ensemble des 6 lots + parcelle AR N°43, soit un total de 77 217m<sup>2</sup>.

### **C. LE PROGRAMME**

Le programme d'extension du Parc s'appuie sur les éléments suivants :

Rationalisation du Parc par le constructeur de nouveaux locaux à vocation locative, dont

- Des locaux d'activités, de hauteur libre de 7 m environ sous poutre
- Des bureaux, en mezzanine, de hauteur libre 3 m environ

Diversification de la gamme des locaux offerts à la location :

- Rénovation de l'immeuble de bureaux existant en plateaux de bureaux. des
- Diversités de surfaces (55 à 1 50 m<sup>2</sup> de surface, jumelables entre elles.

Fluidité de la circulation camions (petits / grands camions), automobiles etc....

Maillage du site et maillage urbain :

- Liaisons entre les rues Witchitz et Renan
  - Liaisons entre les lots du lotissement
- d'accueillir des entreprises nouvelles.
  - Offrir aux locataires des espaces de travail et des espaces extérieurs plus adaptés.

## **D. LES CONTRAINTES DU SITE**

### **D1. INONDABILITE ET EMPRISE AU SOL**

Le site du projet se situe **en zone inondable**. En effet, le site est repéré par la couleur VIOLET FONCE dans le PPRI (Plan de Prévention du Risque d'Inondation) du Val de Marne, annexé à l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000.

A ce titre, les remblais sont interdits, ou devront, le cas échéant, être compensés par des déblais. La cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) indiquée par le service de la navigation est 35,30 NGF.

Par ailleurs, le site du projet est situé dans une zone "d'aléas forts ou très forts", nécessitant l'établissement d'une "étude hydraulique" (voir ci-après en annexe), confiée au BET BCEOM par le maître d'ouvrage de l'opération.

Enfin, l'emprise au sol devra être limitée à 50 % de "l'unité foncière"

### **D2. LES CONTRAINTES D'URBANISME**

Le site du projet est réglementé par un document d'urbanisme :

1. Le PLU révisé le 22 janvier 2004 modifié le 16 décembre 2004 et le 22 juin 2006 en vigueur sur la commune, comprenant notamment le règlement de la zone UFA.

### **D3. CONTRAINTES "RESEAUX"**

Voir notice VRD et notamment contraintes des bassins d'orages.

## **E. LE PROJET**

### **E1. PRINCIPE D'URBANISME**

Le projet porte sur la parcelle AR N°43 totalisant 4 675 m<sup>2</sup>, et s'appuie sur les principes d'urbanisme suivants :

**Strict respect du règlement du PLU, en particulier :**

- Adossement du projet sur la limite séparative sur rue Ernest Renan.
- Adossement du projet sur la limite séparative parcelle AS 143 de la Ville de Paris

**Emprise au sol globale projetée :**

Les projets déjà construits sur le Parc respectent la règle de 50% d'emprise au sol autorisée par les services de la Navigation aussi, nous attachons nous à respecter cette donnée à la parcelle.

**Nous prévoyons sur le projet une emprise au sol de 1 987m<sup>2</sup> maximum** inférieure au plafond des 50 % soit 2 337.50m<sup>2</sup> (soit 4675 m<sup>2</sup> de surface de terrain x 50 %)

**Création de 49 places de stationnement** (soit 1 place pour 50 m<sup>2</sup> SHON de bureaux et 1 place pour 100m<sup>2</sup> SHON d'activités, en plus des espaces nécessaires à la livraison),

**Espaces libres et plantations :**

Les projets déjà construits sur le Parc respectent largement la règle de 10% au moins de la surface du terrain conservé en pleine terre et obligatoirement plantée. Sur la parcelle concernée, ce principe est également respecté avec une surface plantée de 487 m<sup>2</sup>. Et ceci, ors places de parking en evergreen en façade de l'immeuble de bureaux sur le rue Witchitz.

**E2. PARTI ARCHITECTURAL**

Le parti retenu est de créer un agrandissement du Parc MURE existant en ne multipliant pas les accès. Ainsi, les bâtiments s'organisent en limites de propriété avec des espaces internes plantés et les circulations tant piétonnes que routières.

Hormis pour le bâtiment de bureaux où un accès secondaire est réalisé pour quelque places de parking et surtout pour les personnes travaillant dans ce bâtiment venant en transports en commun depuis la rue Witchitz.

Dans un souci d'homogénéité avec le Parc, les matériaux employés seront à l'identique de ceux employés sur les bâtiments achevés il y a moins de 2 ans.

Les bâtiments d'activités sont prévus de conception identique à l'existant. A savoir, sur une trame constructive simple et économique, l'architecture du projet s'identifie par ses fonctions :

- **Les zones "tertiaires" d'étage**, disposées sur les façades "rue", sont traitées sous forme d'attiques vitrées, permettant aux locataires, grâce aux fenêtres filantes, de moduler leurs aménagements selon leurs propres besoins.
- **Les façades des "espaces - accueil"**, à RdC sont agrémentées de plantations de haies et de plantes arbustives, offrant ainsi depuis l'intérieur une vision végétalisée, depuis l'extérieur un effet fortement paysagé, et supprimant ainsi tout risque de dégradation des pieds des façades extérieures.
- **Les zones "accès camions"** sont en fort retrait des façades, créant ainsi de réelles aires de stationnement pour les camions (sans emprise sur les voiries...) et **de fortes découpes architecturales.**

Le bâtiment de bureaux existant est entièrement revu tant du point de vue normes qu'esthétique. Traitées dans le même esprit que les bureaux des bâtiments d'activités, les zones tertiaires disposées sur les façades sont traitées sous forme d'attiques vitrées, permettant aux locataires, grâce aux fenêtres filantes, de moduler leurs aménagements selon leurs propres besoins.

**L'effet d'ensemble sera ainsi perçu comme fortement végétalisé, très découpé, et dominé par l'horizontalité des attiques vitrés soulignés, par des brises soleil.**

### **E3. PRINCIPES GLOBAUX ET RELATIONS DES ZONES ENTRE ELLES ET AVEC LE VOISINAGE**

Le projet d'aménagement s'articule autour des principes suivants :

Création d'un accès Nord Est traversant le Parc Mure et permettant un accès depuis le n°26 de la rue Witchitz.

Par cet accès, le Parc est relié en rues intérieures aux rues Renan, Witcchitz et à l'avenue Jean Jaurès par des issues sécurisées. Il n'y a pas nécessité de créer de nouveaux accès sur voirie.

### **E4. ENTREES ET SORTIES DES VEHICULES, ACCES AUX QUAIS**

Le projet propose les aménagements suivants :

- Création d'une liaison au Parc existant permettant de relier des rues Renan, Witchitz, et avenue J. Jaures.
- Accès des camions et camionnettes aux bâtiments d'activités par les voies internes de 7 m de large (une aire de stationnement camion de près de 13 m de long est ainsi aménagée en pied de chaque "petit" lot, sans empiéter sur les voies internes).
- Accès des véhicules légers par les différentes entrées du Parc et par les voies internes (7 m de large) jusqu'aux aires de stationnement (bordées de haies végétales, de manière à en diminuer l'impact visuel).

## F. LES CONTRAINTES DU P.P.R.I

Le P.P.R.I (Plan de Prévention du Risque d'Inondation) du Val de Marne, annexé à l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2000, et complété par le règlement du P.P.R.I, définit les contraintes suivantes :

- F1.** Le site est classé, au plan du P.P.R.I, en zone de couleur VIOLET FONCE
- F2.** Les Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), indiquées par les services de la Navigation, correspondent à la crue de 1910 de la Seine et de la Marne, dont la cote PHEC indiquée est 35,30 NGF.
- F3.** Les bâtiments projetés ne "recevant pas de public", ils ne sont donc pas classés en "équipements sensibles".
- F4.** "L'unité foncière" du projet correspond strictement aux lots n° 2 à 6 du lotissement du 10.10.93 et la parcelle AR N°43. C'est donc sur cette "unité foncière" que le calcul de l'emprise au sol est effectué. Toutefois les précédent projets respectant la règle de 50 % maximum d'emprise au sol , nous nous appliquons à respecter cette règle sur la parcelle du projet
- F5.** L'emprise réelle au sol du projet est calculée suivant les définitions de l'article 5 du règlement du P.P.R.I.
- F6.** Pour les bâtiments d'activités créés, le projet ne prévoit pas de sous-sol, ni de logement. Pour le bâtiment de bureaux rénové , il existe un sous sol utilisé en zone de stockage technique. Ce sous sol sera conservé en état sans nouvelle affectation.
- F8.** Le site du projet ne fait pas partie des "sites stratégiques".
- F9.** Le site du projet est situé dans une zone "d'aléas très forts et d'aléas forts".
- F10.** Le projet ne comporte pas "d'équipements sensibles"

## G. MESURES RETENUES ET REGLES DE CONSTRUCTION DU PROJET, AU REGARD DU RISQUE D'INONDATION

### G1. Préambule

- Engagement du demandeur (voir ci-joint en annexe).
- Les cotes des plans figurant au permis de construire sont rattachées au système NGF (IGN 69).
- Les bâtiments ne comportent ni logements, ni sous-sol affecté. Les cotes de RdC des bâtiments projetés sont 33,55 NGF, soit identiques ou supérieures aux cotes de RdC des bâtiments démolis.

## G2. Mesures et règles de constructions retenues

### G2.1. Les fondations et parties de bâtiment construites sous la cote des PHEC seront réalisées avec des matériaux insensibles à l'eau :

- Les fondations seront constituées par des puits en béton armé, et descendront (suivant le rapport de sol, jusqu'au bon sol) situé à 3 m moyen sous le sol fini du projet (RdC).
- Les murs de façade seront constitués de panneaux de différents type de bardage., dont une partie basse de 2 mètres constituée d'un panneau double peau avec barrière étanche, pour démontabilité éventuelle de la partie basse sous 2mètres et remplacement de l'isolant dégradé en cas d' inondabilité.
- Les cloisons intérieures seront en maçonnerie enduite (sous la cote des PHEC).
- Les planchers seront en béton, les sols des halls et sanitaires seront revêtus de carrelage.

### G2.2. Les bâtiments seront construits de manière à pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous-pressions hydrostatiques provoqués par une crue :

- A cet effet, les dallages seront désolidarisés des longrines et des fondations des murs et des poteaux et seront fractionnés (de manière à limiter l'amplitude des tassements différentiels et à éviter les dommages importants).
- En cas de crue, les bâtiments seront noyés, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur. Ainsi, les pressions et contre-pressions hydrostatiques seront équilibrées en cas de montée des eaux (prévues à vitesse lente).

### G2.3. Les alimentations en fluide seront situées au-dessus de la cote des PHEC

- En particulier pour les alimentations suivantes :

#### G2.3.1. Electricité

- Les comptages (par téléreport) pour chaque module.
- Cf. ci-joint le courrier des Établissements MURE à EDF.
- En ce qui concerne les distributions électriques internes à chaque module, elles seront assurées, après le compteur, à partir du tableau électrique du module (situé au-dessus de la cote de PHEC) et permettront la distribution du courant à l'étage (mezzanine de bureaux située à 4,45 m au-dessus du RdC, soit environ 2,50 m au-dessus des PHEC) et à RdC (l'installation électrique de la partie du RdC située sous la cote des PHEC sera isolable du reste de l'installation).

#### G2.3.2. Gaz

- Le poste de détente gaz et les comptages (soit sous boîtier étanche, soit au-dessus de la cote des PHEC) pour les 3 modules d'activités .
- La distribution du gaz dans les 3 modules ne concerne que les panneaux radiants chauffant (au gaz) les volumes d'atelier (7 m hauteur sous poutre). Ces panneaux

chauffants seront situés à environ 7 m au-dessus du niveau RdC, donc à plus de 5 m au-dessus des cotes PHEC.

#### G2.3.3. Eau potable

- L'ensemble du réseau distribution et comptage étant étanche (dont les compteurs), il n'est pas prévu de mesure particulière.

#### G2.3.4. Eaux usées

- Des sanitaires sont prévus à RdC et à l'étage de chaque module d'activités et à chaque étage des bureaux. En cas de crue, il est prévu que le réseau d'eaux usées soit noyé. Ceci n'entraînera pas de dommages particuliers, si ce n'est le nettoyage après la crue.

#### G2.3.5. Téléphone

- Les câbles et boîtiers (BDR) sont étanches.
- Le téléphone sera distribué dans chaque module, à RdC et à l'étage. et à chaque étage du bâtiment de bureaux.
- Aucune mesure particulière n'est prévue en cas de crue, sauf le pose des réglettes au-dessus de la côte des PHEC.

#### G2.3.6. Eclairage extérieur

- Il est prévu que l'armoire d'éclairage extérieur soit située au-dessus des PHEC.

#### G2.3.7. Divers

- Les futurs locataires seront informés (par les Établissements MURE) du risque d'inondation et des mesures particulières suivantes :
- En cas de crue, les matériaux polluants devront être stockés (par les futurs locataires), soit hors d'eau, soit évacués hors de la zone inondable.
- De même, les matériaux susceptibles d'être déplacés par la crue (matériaux légers, flottants ou en vrac) devront être soit maintenus en place (par les futurs locataires) par un dispositif approprié, soit évacués hors de la zone inondable (par les futurs locataires).

### **G3. Aménagements**

#### G3.1. Remblais

- Pour le projet du Parc MURE, classé en "grande opération", les remblais sont proscrits.
- En effet, les bâtiments projetés sont implantés à la cote de 35,55 NGF, soit à la même cote de RdC que le grand bâtiment en cours de démolition. A ce titre, aucun remblai n'est donc créé à l'occasion du projet.

•

#### G3.1. Etude hydraulique

- Ci-joint en annexe.
- Confiée au BET BCEOM par le maître d'ouvrage.

#### G3.2. Endiguements

- Aucun endiguement ne sera construit.

#### G3.3. Infrastructure de transport

- Sans objet.

#### G3.4. Clôtures et plantations

- Le terrain du projet est situé en zone "d'aléas forts ou très forts" (submersion comprise entre 1 et 2 m).
- Le projet ne concerne pas les infrastructures de transports.
- Les clôtures projetées :  
La clôture avec la parcelle voisine sera réalisée en clôture grillagée ; il en est de même pour la clôture sur rue Witchiz
- Les plantations seront constituées d'arbres de haute tige.

### **H. EMPRISE AU SOL PROJETEE**

L'emprise au sol globale du projet est de 1 987 m<sup>2</sup> inférieure au plafond de 50% d'emprise soit 2 337.50m<sup>2</sup> (soit 4675 m<sup>2</sup> de surface de terrain x 50 %) autorisé par le P.P.R.I.

- Cette emprise a été calculée sur la parcelle du projet comme précisé ci-dessus.