

NEXITY PROPERTY MANAGEMENT

Au nom et pour le compte de SNCF RESEAU



Arches rue de l'Ourcq, Paris XIX (Viaduc de la Petite Ceinture)

Diagnostic technique structure

8 avril 2022

*
* *

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DU DOSSIER

- 1.1. Présentation de la propriété
- 1.2. Surfaces de la propriété

2. CONSTAT ET ANALYSE DU BÂTI

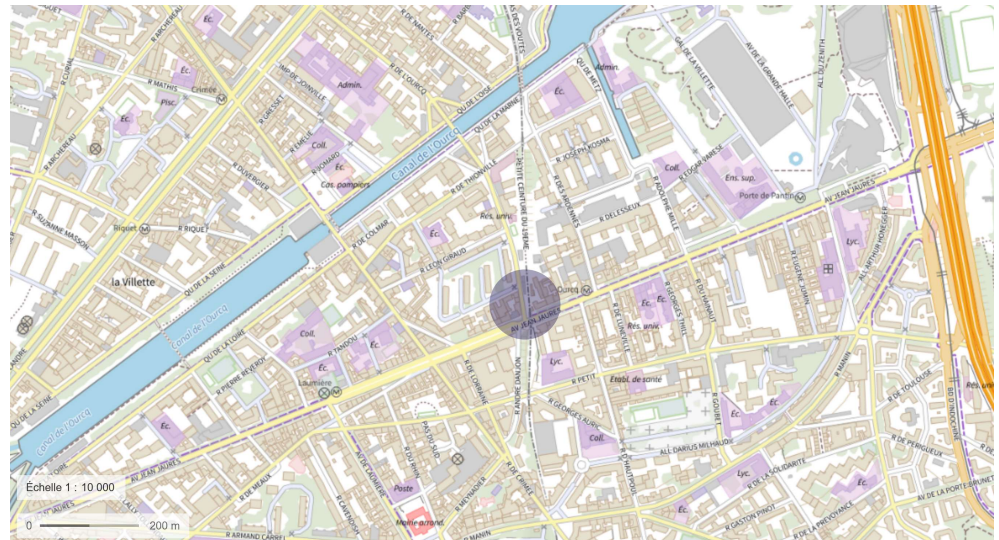
- 2.1. Vue d'ensemble
- 2.2. Le viaduc de la Petite Ceinture
- 2.3. Les appentis
- 2.4. Les équipements techniques
- 2.5. Les équipements de sécurité incendie et l'accessibilité PMR
- 2.6. Structure de l'ouvrage

*

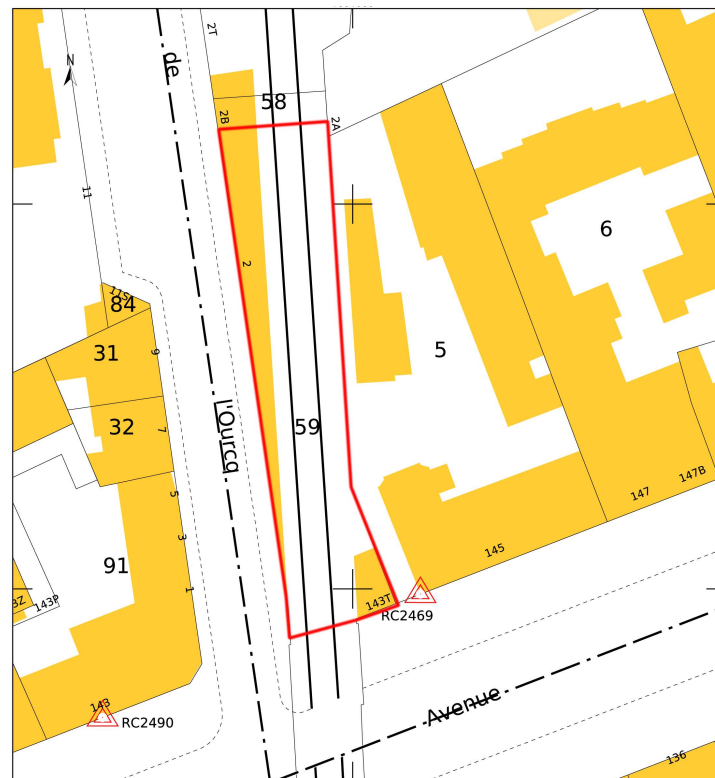
1. PRÉSENTATION DU DOSSIER

1.1. Présentation de la propriété

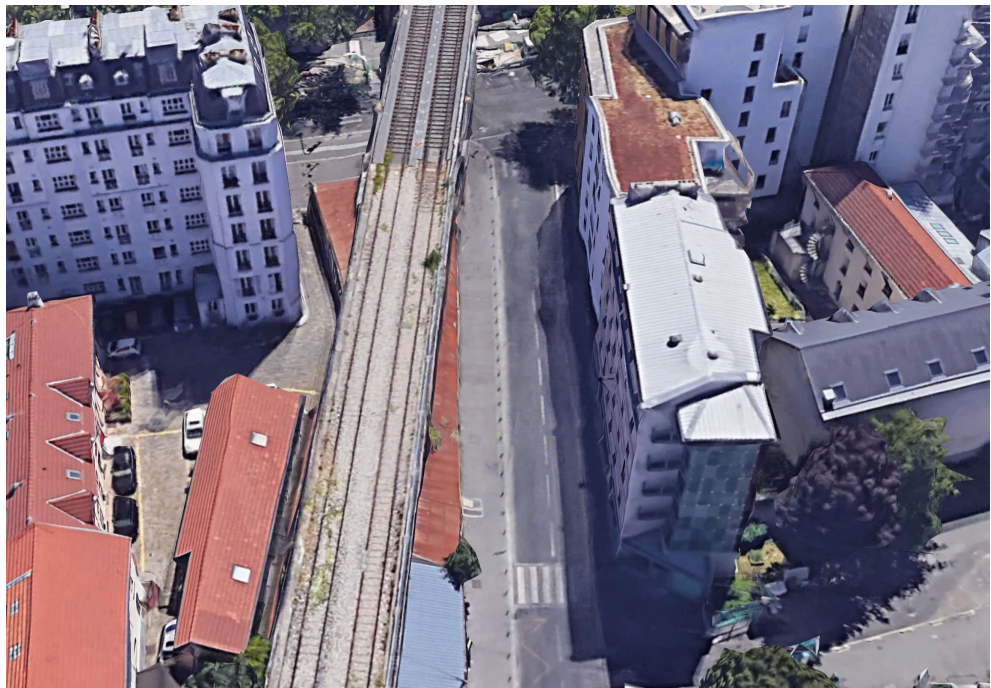
La propriété objet de ce diagnostic est située aux 343 ter, avenue Jean Jaurès et 2, rue de l'Ourcq, dans le XIX^{ème} arrondissement de Paris.



Il s'agit en fait d'une partie des arches du viaduc de la Petite Ceinture longeant la rue de l'Ourcq et traversant l'avenue Jean Jaurès, référencée UT 084494K. La propriété est constituée de neuf arches du viaduc et de deux appentis occupant le terrain restant de la parcelle CS 59.



Les appentis sont représentés en jaune sur le plan de cadastre (limite de propriété en rouge).



1.2. Surfaces de la propriété

La propriété est composée de 9 arches du viaduc et de deux appentis.

La surface au sol de chaque arche est d'environ 20 m² mais compte-tenu de la courbure de la voûte, la surface utile est d'environ 15 m².

La surface de l'appentis sur la rue de l'Ourcq est d'environ 60 m².

La surface de l'appentis sur l'avenue Jean Jaurès est d'environ 35 m²

La surface totale est d'environ 230 m².

*

2. CONSTAT ET ANALYSE DU BÂTI

Les constats ont été réalisés à partir de la visite du 3 mars 2022.

2.1. Vue d'ensemble

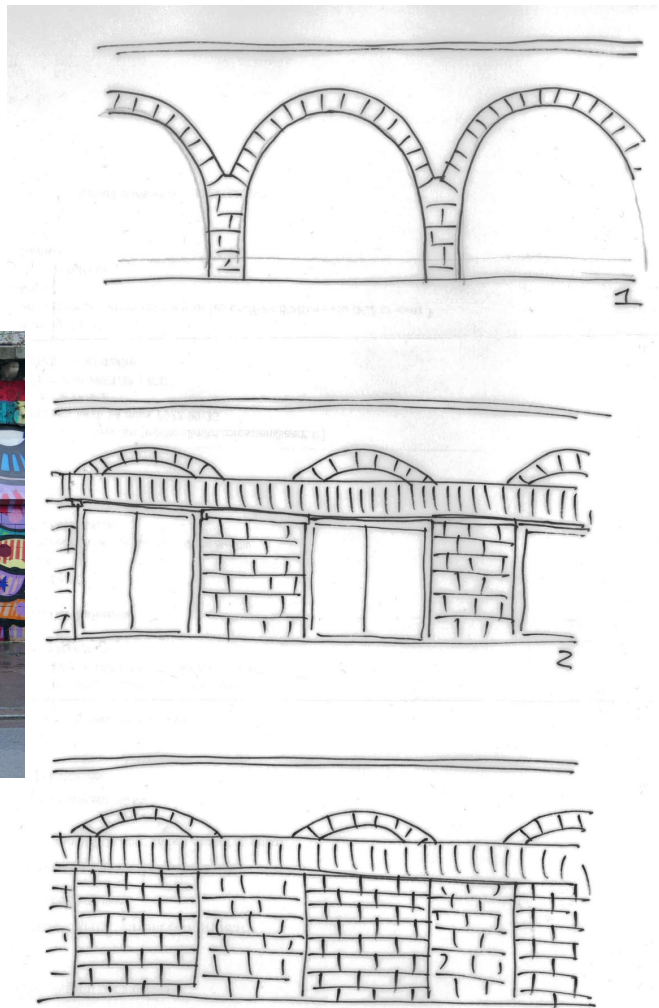
Les espaces libres sous les arches des viaducs SNCF sont traditionnellement aménagés pour des activités commerciales, entrepôts ou garages.

Contrairement aux viaducs aux plus grandes dimensions, celui de la rue de l'Ourcq qui n'est pas très large n'a pas de liaisons entre les arches. Pour relier les neuf arches entre elles, il a été rajouté un appentis sur toute la longueur de la façade sur la rue de l'Ourcq. Un espace libre de la parcelle sur l'autre façade, à l'angle avec l'avenue Jean Jaurès a aussi été couvert par un appentis.

L'appentis rue de l'Ourcq est composé de murs de moellons construits en limite de propriété face aux piliers du viaduc, ménageant ainsi un passage devant chaque arche. Ces passages ont été fermés par des portes de garage, puis murés avec des parpaings.



Les murs en moellons sont enduits et les parpaings bruts. L'ensemble est couvert par des fresques de street art (de DA CRUZ en particulier).



2.2. Le viaduc de la Petite Ceinture

Constat

Le viaduc ne présente pas de désordre structurel mais ses voûtes sont très humides.

La voie ferrée au-dessus n'est pas étanche. L'eau s'infiltre dans le remplissage de la voûte et devrait être évacuée par des tuyaux dégorgeoirs puis canalisée par des gouttières (visibles sur la photo ci-dessous). Les tuyaux doivent être bouchés et la maçonnerie saturée d'eau. La voûte est couverte de salpêtre.



Dans certaines voûtes, une tôle bombée permet de protéger le sol des fuites d'eau.

Le sol est en grande partie en terre, certaines zone sont cimentée, avec des différences de niveau.

Analyse et préconisations

L'étanchéité de la voie ferrée n'est pas envisageable, et l'assainissement du remplissage non plus avec des dizaines d'années d'infiltrations accumulées.

Il faut laisser l'eau sortir, et la canaliser, en créant par exemple une coque comme la tôle cintrée de la photo ou une boîte dans la boîte. Le locataire devra se référer aux préconisations de l'Infra (pour infrastructure SNCF - voir § 2.6.) qui indiquent que les installations doivent permettre aux services de l'Infra de la SNCF d'inspecter entre-autres es voûtes. Tout aménagement les recouvrants doit être démontable ou ménager un passage d'homme sécurisé.

Il est aussi possible de laisser les voûtes apparentes en repérant les passages d'eau et mettre en place un système de récupération aux endroits appropriés.

Dans tous les cas il faudra assainir la maçonnerie en nettoyant les voûtes, purgeant les enduits et joints pulvérulents, rejoiner les joints et, si l'occupant veut garder la voûte visible, appliquer un enduit à la chaux.

Le manque de ventilation est aussi un facteur de désordres. La mise en place d'une ventilation pourrait améliorer le séchage des voûtes (voir § 2.4).

Il faut prévoir aussi une dalle béton sur l'ensemble des sols avant la mise en place d'un revêtement quelconque.

2.3. Les appentis

Constat

L'appentis côté rue de l'Ourcq est composé d'un toit en tôles posé entre le viaduc et le mur de façade composé des murets en moellons et des rebouchages en parpaing.

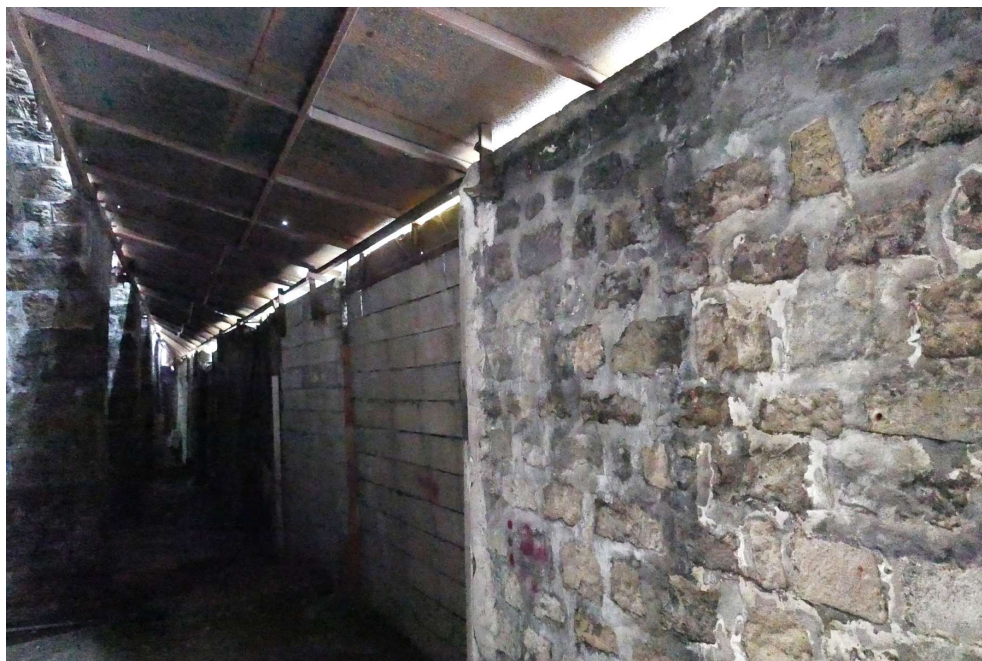
La toiture n'est pas étanche, et ne dispose pas de système de récupération des eaux pluviales.

Les murets en moellons semblent assez solides, avec tout de même quelques fissures et des décollements d'enduit côté extérieur, du salpêtre et des joints abîmés côté intérieur.

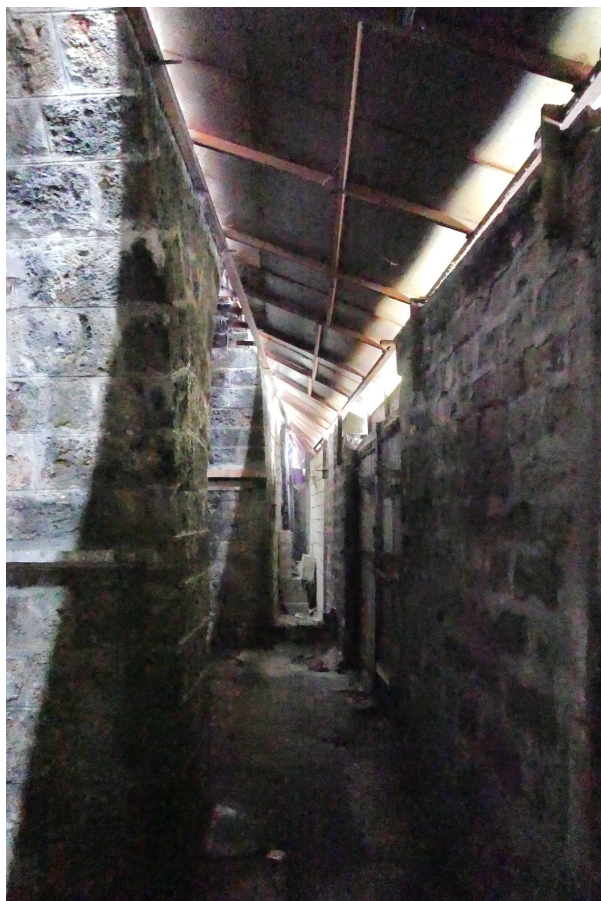
Les remplissages en parpaings ne sont pas viables. Ils ne sont ni fondés ni chaînés.

Les portes de garage sont hors d'usage.

Une grande partie du sol est en terre.



Sur la photo ci-dessus on voit bien les murs en moellons et les rebouchages en parpaings.



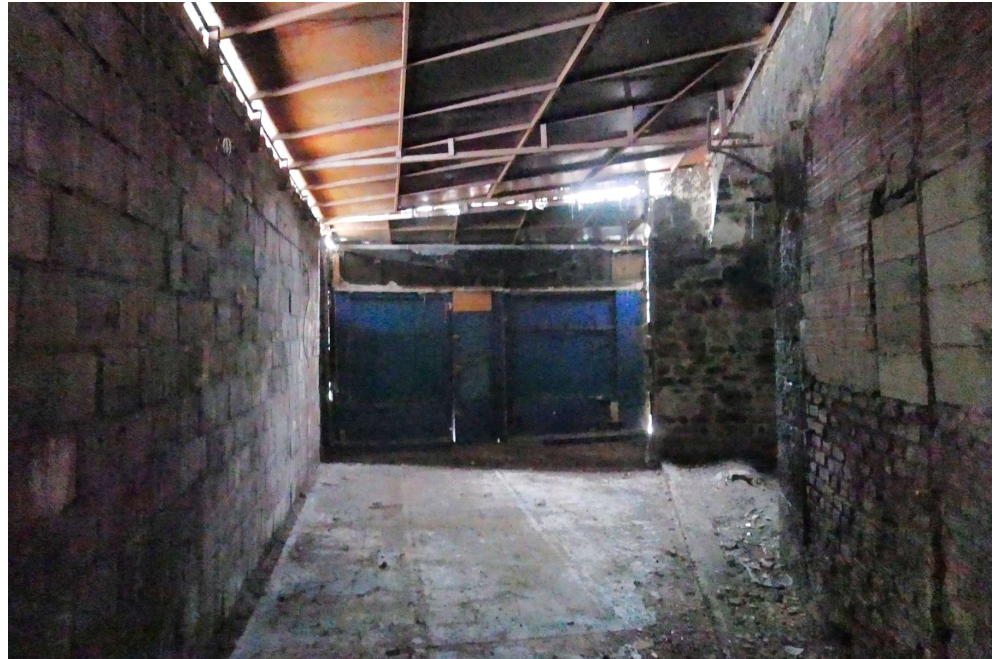
Sur la photo de gauche on voit bien la lumière extérieure à travers la toiture.

Le solin (raccord en la toiture et la maçonnerie du viaduc) n'est pas étanche, et il y a un vide ouvert entre le haut du mur et la toiture.



Etat de la couverture

L'appentis sur l'avenue Jean Jaurès a été construit de la même manière. Il s'appuie d'un côté la maçonnerie du viaduc, et de l'autre sur le mur de clôture mitoyen.



Analyse et préconisations

Les toitures des deux appentis ne sont pas viables. Elles seront à reprendre avec une étanchéité en partie haute et une gouttière en partie basse.

Mes murs en parpaings ne peuvent pas être conservés. Ils pourraient pour ne pas avoir à réaliser des fondations importantes être remplacés par des murs à ossature bois plus légers ou des châssis vitrés.

Les murs en moellons peuvent être rénovés en traitant les fissures, en remplaçant l'enduit extérieur par un enduit à la chaux et en assainissant le côté intérieur.

Un dallage est à prévoir sur l'ensemble de la surface.

Il faut considérer que ces deux volumes sont à démolir et à reconstruire dans les normes de l'art, avec si le projet s'y prête la conservation des murs en moellons.

La façade sur la rue de l'Ourcq a été couverte par des fresques de street art, avec une prédominance de DA CRUZ, artiste local.

L'enduit de ces murs ne tenant plus, cet ensemble de fresque ne pourra pas être conservé entièrement.



2.4. Les équipements techniques

Constat

Les équipements techniques sont inexistants ou obsolètes.

L'installation électrique est à reprendre entièrement et les installations sanitaires et de chauffage et de ventilation sont à créer.

Analyse et préconisations

L'installation électrique est à refaire sur l'ensemble du bâtiment.

La mise en place d'une ventilation mécanique est nécessaire pour lutter contre l'humidité des voûtes. Au minimum il faudrait prévoir une VMC dans chaque voûte. Pour un meilleur confort nous préconisons une ventilation double-flux qui insufflerait de l'air neuf réchauffé.

L'air neuf réchauffé de la ventilation ne suffira pas à chauffer le bâtiment en hiver, il faudra prévoir au minimum deux radiateurs électriques par arche.

Les installations sanitaires sont à prévoir selon les besoins de l'occupant. Il devra demander un branchement privatif d'adduction d'eau et un raccordement au tout-à l'égout de Paris.

2.5. Les équipements de sécurité incendie et l'accessibilité PMR

Constat

Le bâtiment ne comporte pas d'équipement de sécurité incendie et n'est pas accessible en fauteuil roulant du fait des différences de niveaux du sol.

Analyse et préconisations

Il faudra prévoir l'installation d'un système de sécurité incendie et un éclairage de sécurité en rapport avec l'équipement projeté et du classement en ERP ou Code du Travail.

Les différences de niveaux du sol devront être traités avec la réfection des sols préconisée précédemment afin que l'ensemble du bâtiment soit accessible aux personnes à mobilité réduite.

2.6. Structure de l'ouvrage

L'Infrapôle Paris Nord (Infra) a émis un certain nombre de prescriptions techniques pour l'occupation de ce bien sur une longue durée.

Les inspections visuelles de l'ouvrage

- Inspection visuelle de l'ouvrage par des agents de l'Infrapôle, qui intervient tous les 3 ans, sans nacelle, ni engin particulier.
- Les installations de l'occupant devront être facilement démontables pour permettre lors de ces visites triennales d'examiner la structure de l'ouvrage.
- Prochaine inspection prévue en 2023 .

Aucun travaux d'étanchéité dans les 20 prochaines années ne sera réalisé par SNCF Réseau :

L'ouvrage est sain structurellement et aucun travaux d'étanchéité ne seront programmés et/ou réalisés pendant la durée d'occupation sauf si un élément extérieur venait endommager la structure.

Les éventuels travaux de l'Infrapole seront nécessairement compatibles avec le maintien de l'occupant dans le site des voûtes.

Les accès à réserver pour l'INFRAPOLE (SNCF Réseau) répondent aux principes suivants :

L'occupant s'engage à laisser pénétrer sur le bien les agents de SNCF Réseau, de « SNCF Immobilier ou du gestionnaire, et plus généralement toute personne ou société mandatée par SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le gestionnaire, notamment pour s'assurer :

- Du bon état d'entretien et d'usage du bien,
- Des mesures prises pour la prévention des incendies et du bon état des appareils d'extinction installés par l'occupant et à ses frais, tant en application de la réglementation en vigueur qu'à la demande de SNCF Réseau, de SNCF Immobilier ou du gestionnaire.

SNCF Réseau, SNCF Immobilier ou le gestionnaire a la possibilité de visiter les lieux en prévenant l'occupant 24h à l'avance.

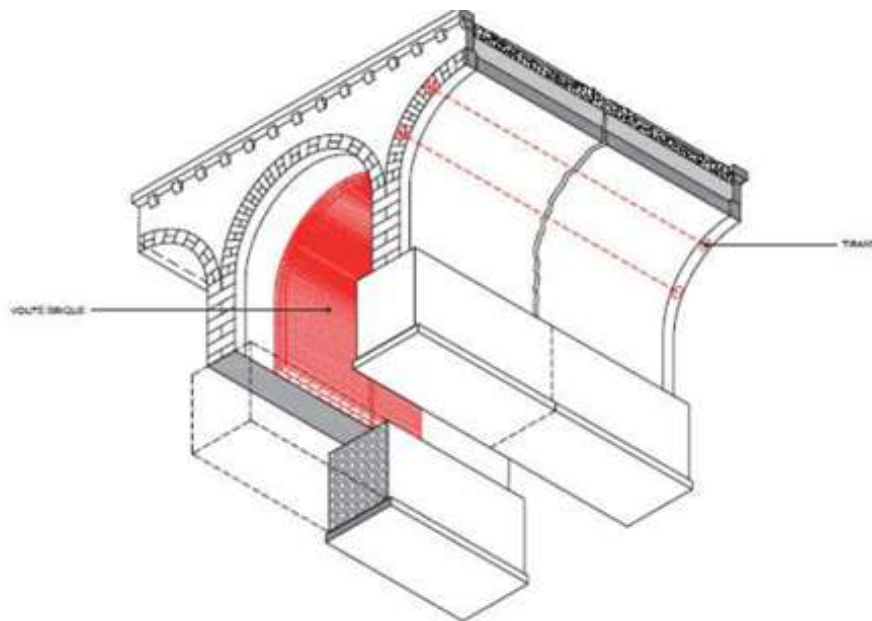
Prescriptions relatives aux travaux réalisés par l'occupant :

Tous les travaux pouvant dégrader la structure de l'ouvrage ne seront pas autorisés.

Si de tels travaux étaient réalisés, des mesures particulières pourraient être engagées.

Les travaux suivants peuvent être entrepris par l'occupant :

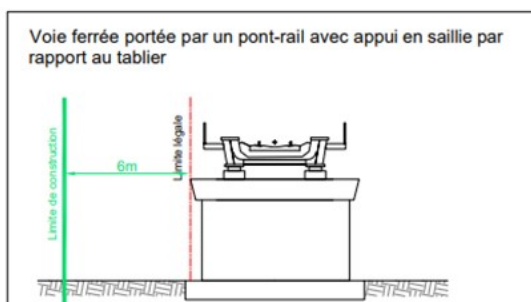
- Décaissement de 20 cm pour la réfection des sols entre les voûtes,
- Dépose des parements et revêtements rapportés sur les voûtes,
- Dépose des masques des voûtes,
- Fixations légères sur les voûtes sans dégradation des joints,
- Les murs extérieurs et toitures métalliques pourront être déposés,
- Interdiction de réaliser des passages de câbles ou canalisations entre les voûtes.



Dépôt des parements briques (en rouge) autorisé

Servitudes inhérentes à la proximité du chemin de fer :

Indépendamment des règles figurant au PLU de Paris, l'ensemble des servitudes inhérentes à la présence du chemin de fer à proximité du site sont décrites par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la protection du domaine public ferroviaire et son décret n° 2021- 1772 du 22 décembre 2021.



Ces servitudes imposent un recul de 6 mètres par rapport à la limite légale comme le montre le schéma ci-dessous entre la limite légale et la nouvelle construction.

Afin de permettre à l'occupant de démolir et de reconstituer les murs extérieurs aux mêmes emplacements, SNCF Réseau autorise une dérogation à la règle de recul de 6 mètres étant donné que la ligne n'est pas circulée.



*Appentis côté avenue Jean Jaurès,
fermé avec un bac acier qui a été peint par Da Cruz*

*
* *