



VILLE DE
PARIS

Direction de l'Urbanisme

Service du Permis de Construire et du Paysage de la Rue

WOODWATER
Monsieur Marc LAFONT
23 avenue Foch
75116 PARIS

LE SEXTANT
Madame Charlotte JOLY
23 avenue Foch
75116 PARIS

Référence dossier : **PC 075 115 22 V0066**
8 au 24 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA
2 au 8 ALLEE DE LA BERTELOTTE
2 P au 6 RUE LOUIS ARMAND
75015 PARIS



La présente décision est transmise le :
au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues à
l'article L. 424-7 du code de l'urbanisme.

Elle est exécutoire à compter de sa notification

**Conformément à l'article R.452-1 du même code, elle est exécutoire
quinze jours après sa notification, si le projet comporte des
démolitions.**

LA MAIRE DE PARIS

Vu le code de l'Urbanisme et notamment le livre IV relatif au régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions ;

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L.122-1, L.123-1 et R.123-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil de Paris dans sa séance des 12 et 13 juin 2006, modifié les 29 et 30 septembre 2009, les 6 et 7 février 2012 et les 4, 5, 6, 7 juillet 2016 ;

Vu le certificat d'urbanisme d'information n° 075 115 21 V0450 délivré tacitement le 01/11/2021, prorogé d'un an à compter du 01/05/2023 par décision du 16/02/2023, puis d'un an à compter du 01/05/2024 par décision municipale du 08/02/2024 et portant sur l'adresse du projet ;

Vu la demande de permis de construire, référencée ci-dessus, déposée le 28/12/2022, affichée le 04/01/2023 à la mairie d'arrondissement, conjointement par WOODWATER, représenté par Monsieur Marc LAFONT, et par LE SEXTANT, représenté par Madame Charlotte JOLY, pour le réaménagement du site de l'Aquaboulevard : construction de surface de plancher à destination de Service Public ou d'intérêt Collectif, de bureaux, de commerce, d'exploitation agricole ou forestière, d'habitation ; changement de destination, extension, surélévation, création de niveaux supplémentaires, modification d'aspect extérieur, d'une construction à R+8 sur 2 niveaux de sous-sol ; changement de destination des locaux existant à usage de Service Public ou d'intérêt Collectif, de bureaux, de commerce, d'exploitation agricole ou forestière, d'habitation en locaux à usage de Service Public ou d'intérêt Collectif, de bureaux, de commerce, d'exploitation agricole ou forestière, d'habitation (Surface de plancher changeant de destination : 7 932 m². Surface de plancher créée : 64 508 m². Surface de plancher démolie : 26 565 m²)

Vu les pièces complémentaires reçues le :

Date de réception	
23/04/2023	-PC2.1, PC2.6, PC4, PC6, PC10, PC10-1, PC11, PC16, PC17, PC33-1, PC39, PC40, PC43, -annexe 1 dossier lot A Sextant, -annexe 2 dossier lot B Aquaboulevard, -annexe 3 dossier lot B2, Belvédère, -annexe 4 dossier lot C Cinéma, -annexe 5 dossier lot D Equinoxe, -annexe 6 dossier lot E Sud-Parc, -annexe 7 plan de nivellement, -annexe 8 plan des parkings, -annexe 9 plan des réseaux, -annexe 10 note de gestion des eaux pluviales
26/09/2023	-rapport de réponse avis RATP, rapport mesures vibratoires
02/11/2023	-sommaire, -formulaire cerfa, -PC2-2, PC2-3, PC2-7, -PC43 (justifications CDAC), -PC14, -notice EP, -PC6 vue8, -PC5.1-5 façade ouest, -PC5.1-8façades parc, -PC5-2 toiture
21/12/2023	-Sommaire, -PC39.1-2 accessibilité plan masse, PC39.3 - 2a plot B1 notice, PC 39.3 - 2b plot B1 plans, PC39.3-3b plot B2 plans, PC39.3-4b plot C plans, PC39.3 - 7 parking plans, -PC40.2 sécurité plan masse, PC40.3 notice chapeau, PC40.4 - 1a plot A notice, PC40.4 - 1b plot A plans, PC40.4 - 1c plot A repérage isolement tiers, PC40.4 - 2a plot B1 notice, PC40.4 -2b plot B1 plans, PC40.4 - 2c plot B1 repérage isolement tiers, PC40.4 - 3a plot B2 notice, PC40.4 - 3b plot B2 plans, PC40.4 - 3c plot B2 repérage isolement tiers, PC40.4 - 4a plot C notice, PC40.4 - 4b plans, PC40.4 - 4c repérage isolement des tiers, PC40.4 - 5a plot D notice, PC40.4 - 5b plot D plans, PC40.4 - 5c plot D repérage isolement des tiers, PC40.4 -6a plot E notice, PC40.4 - 7a parking notice, PC40.4 - 7c parking plan SS1, PC40.4 - 7d parking plan SS2, annexe 2 plot B1 Aquaboulevard, -annexe 3 plot B2 belvédère, -annexe 4 plot C cinéma, -annexe 8 plans des parkings
28/03/2024	-mémoire en réponse avis MRae (Autorité environnementale)

Vu les avis de services émis par :

- UDAP ABF en date du 09/06/2023
- UDAP ABF en date du 20/11/2023
- Préfecture de Police (BPCA) en date du 27/07/2023
- Préfecture de Police (BPCA) en date du 29/03/2024
- Préfecture de Police (BPCA) en date du 09/06/2023
- Mairie du 15ème arrondissement en date du 29/08/2023
- Mairie du 15ème arrondissement en date du 13/11/2023
- Mairie d'Issy-les-Moulineaux en date du 21/05/2024
- Préfecture de Police (ICPE) en date du 28/07/2023
- IGC Inspection Générale Carrières en date du 09/05/2023
- ENEDIS en date du 25/05/2023

- RATP en date du 14/06/2023
- RATP en date du 24/10/2023
- DRAC Ile de France - Archéologie en date du 25/05/2023

Vu la consultation effectuée auprès de :

- Eau de Paris en date du 26/04/2023

Vu la décision du préfet de la région Île-de-France DRIEAT-SCDD-2022-108 du 16 mai 2022, portant obligation pour le projet de réaménagement du site de l'Aquaboulevard de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement ;

Vu l'étude d'impact du projet datée d'avril 2023 ;

Vu la décision préfectorale n° IDF 2022-12-14-00007 du 14/12/2022 autorisant WOODWATER et LE SEXTANT à réaliser à PARIS (75 015) 4, rue Louis Armand, 8-24 rue du Colonel Pierre Avia, une opération de restructuration avec changement de destination et extension d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux, d'une surface de plancher totale soumise à l'agrément de 44 100 m² ;

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de Paris du 23/06/2023 réunie le 19/06/2023 concernant l'extension de 4 549 m² de la surface de vente de l'ensemble commercial AQUABOULEVARD, portant la surface de vente actuelle de 1 809 m² à une surface de vente totale de 6 358 m², par la création d'une moyenne surface alimentaire de 1 022 m², l'extension d'une moyenne surface de secteur 2 de 520 m² à l'enseigne DECATHLON et la création de 20 boutiques et kiosques de secteur 1 et 2 représentant une surface de vente totale de 3 007 m² ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2023 DU 51 des 4, 5, 6 et 7 juillet 2023 émettant un avis favorable sur le dossier du projet de réaménagement de l'ensemble immobilier de l'Aquaboulevard comprenant l'étude d'impact sur l'environnement et la demande de permis de construire ;

Vu l'avis délibéré n°APJIF-2023-029 de l'Autorité Environnementale Ile de France en date du 06/07/2023 ;

Vu l'arrêté municipal du 10/04/2024 portant ouverture de la participation du public par voie électronique du 27/05/2024 au 28/06/2024 préalable à la délivrance du permis de construire n° PC 075 115 22 V0066 ;

Vu la synthèse des observations émise par le public dans le cadre de la participation du public par voie électronique établie le 12/07/2024 conformément à l'article L.424-4 du code de l'urbanisme ;

Vu le tableau des mesures destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites reçu le 01/07/2024, annexé à la présente décision conformément à l'article L424-4 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L122-1-1 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet de réaménagement du site de l'Aquaboulevard entre dans la catégorie des projets relevant de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement ;

Considérant qu'il résulte de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale que le projet, qui vise à transformer le site existant pour retrouver une logique de quartier et des proportions d'îlots urbains parisiens, prévoit :

- une restructuration exemplaire sur le plan environnemental (réduction des démolitions, valorisation de 75% des déchets de déconstruction, recours à la géothermie, usage de structures bois) ;
- la création de nouveaux cheminements piétons créant de nouvelles percées visuelles et participant au désenclavement du site en le connectant aux espaces publics alentours et notamment au parc Suzanne Lenglen ;
- d'accroître la surface végétalisée par l'augmentation de la pleine terre, la création de 9000m² de toitures végétalisées et la création d'espaces verts sur dalle ;
- de réduire de moitié les consommations énergétiques du site grâce à la création d'un « Pôle énergie » commun à l'ensemble des îlots associant le recours à la géothermie, le transfert d'énergie réalisé grâce à des thermofrigopompes à partir du parc aquatique et de la chaleur issue du réseau CPCU.

Le projet constitue donc un projet vertueux qui présente des incidences positives notables au regard des dispositions des articles L.424-4 et L.122-1-1 du code de l'environnement.

ARRÊTE

ARTICLE 1^{ER} :

Le permis de construire, référencé ci-dessus, est accordé conjointement à WOODWATER, représenté par Monsieur Marc LAFONT, et à LE SEXTANT, représenté par Madame Charlotte JOLY, pour :

- Une construction nouvelle à destination d'habitation, l'extension, la restructuration et la réhabilitation d'un ensemble immobilier à usage de complexe sportif et de loisirs, bureaux, pépinière d'entreprise, commerce, logements et stationnement avec changements partiels de destinations, démolitions de parties de bâtiments pour transformation du site en plots avec patios intérieurs, créations de liaisons piétonnes arborées ;
- Surface de plancher changeant de destination : 7 932 m² ; surface de plancher créée : 64 508 m² dont 23 898m² d'habitation, 26 354m² de bureaux, 4 710m² de commerce, 158 m² d'exploitation agricole ou forestière, 9 388 m² de service public ou d'intérêt collectif. Nombre de niveaux au-dessus du sol : 10. Surface de plancher démolie : 26 565 m², conformément au dossier déposé et complété les 23/04/2023, 26/09/2023, 02/11/2023, 21/12/2023 et 28/03/2024, sous réserve des prescriptions énoncées à l'article 2.

ARTICLE 2 :

Les pétitionnaires se conformeront aux prescriptions formulées par la Délégation Permanente de la Commission Départementale de Sécurité de la Préfecture de Police, la Direction de la Propreté et de l'Eau (Section de l'Assainissement de Paris), la Direction de la Voirie et des Déplacements, ENEDIS, la RATP, le département de la topographie et de la documentation foncière de la Direction de l'Urbanisme, annexées au présent arrêté.

Le maître d'ouvrage des travaux devra nécessairement informer le Directeur régional des affaires culturelles / service régional de l'archéologie de toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée au cours des travaux, conformément aux dispositions du code du patrimoine, articles R 531-8 à R 531-10.

Toutes dispositions devront être prises pour conserver l'intégrité matérielle des parties du bâtiment dont la démolition n'est pas autorisée.

L'aménagement intérieur de l'établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'étant pas connu, une autorisation complémentaire au titre de l'article L.122-3 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée auprès des services de la préfecture de police et obtenue avant son ouverture au public (articles L.425-3 et R.425-15 du code de l'urbanisme).

Il est précisé que la puissance de raccordement au réseau de distribution électrique a été estimée par ENEDIS (avis ci-joint) à 8000kW triphasé, au vu des éléments fournis par le demandeur.

ARTICLE 3 :

Le projet donne lieu au paiement de la taxe d'aménagement (part communale, départementale et régionale) prévue aux **articles 1635 quater A et suivants du code général des impôts.**

La présente autorisation est assujettie à la taxe pour création de locaux de bureaux, de commerces ou de stockage prévue aux articles L. 520-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les travaux, objets de la présente demande, donnent lieu au paiement de la **taxe** d'archéologie préventive prévue par les **articles 235 ter ZG et suivants du code général des impôts**

Le Directeur de l'Urbanisme est chargé de l'exécution du présent arrêté dont un exemplaire sera notifié au demandeur.

Pour la Maire de Paris et par délégation,

#signature#

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Paris dans un délai de deux mois à partir de sa notification.

Pour information, il est précisé que ce recours peut être précédé d'un recours gracieux adressé à la Maire de Paris.

INFORMATIONS D'ORDRE GENERAL

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- déposé sur le service numérique de la Ville de Paris, une déclaration d'ouverture de chantier ou adressé celle-ci en deux exemplaires au format papier (modèle de déclaration CERFA no 13407) au Bureau Accueil Service à l'usager situé au 6 promenade Levi Strauss 75013 Paris.

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19 du code de l'urbanisme est disponible à la mairie, sur le site internet du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait:

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

Le bénéficiaire du permis a l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Information sécurité incendie

DECI (défense extérieure contre l'incendie) :

Pour les prescriptions de la préfecture de police relatives à la gestion des points d'eau incendie, le bénéficiaire de l'autorisation devra s'adresser, dans un délai de 6 mois au minimum avant la date de livraison souhaitée du bâtiment, à la Direction de la Propreté et de l'Eau - STEA - Section de l'Assainissement de Paris - Division coordination de l'exploitation - 27 rue du Commandeur 75014 PARIS - mél : DPE-STEAD-DECI@paris.fr - téléphone : 01 53 68 24 70 - fax : 01 53 68 24 99.

Informations Jeux Olympiques de Paris - Restrictions liés aux chantiers -

Pour garantir la préparation et le déroulement des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 dans de bonnes conditions, la Ville de Paris pourra être amenée, en application du Règlement de voirie, à limiter pour motif d'intérêt général les emprises sur l'espace public des chantiers de bâtiment entre le 15 juin et le 15 septembre 2024 sur les périmètres figurant sur la carte accessible sur paris.fr par le lien suivant : <https://www.paris.fr/pages/effectuer-des-travaux-sur-la-voie-publique-3506#prescriptions-de-gel-des-travaux-de-voirie-et-de-reseaux-liees-aux-jeux-olympiques-et-paralympiques>

Au sein de ces périmètres, pour les emprises sur l'espace public nécessaires à des chantiers de bâtiment, autorisés et démarrés avant le 15 juin 2024, une attention particulière à leur bonne tenue et leur limitation au strict nécessaire est

demandée. Sur ces mêmes périmètres entre le 15 juin et le 15 septembre 2024, aucune autorisation d'installation de chantier sur la voirie ne sera délivrée sauf pour les travaux présentant un caractère d'urgence ou rendus nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

En dehors de ces périmètres, les autorisations d'occupation des emprises nécessaires aux chantiers de bâtiment seront délivrées normalement conformément à la réglementation applicable pendant la période des Jeux Olympiques et Paralympiques.

Il demeure néanmoins possible que, pendant cette période, la Préfecture de Police de Paris impose des mesures particulières, telles que des replis de chantiers, pour des motifs de sécurité publique.

Information fiscalité de l'urbanisme - Réforme de la taxe d'aménagement (TA) et de la redevance d'archéologie préventive (RAP) -

Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1^{er} septembre 2022, le formulaire de déclaration des éléments nécessaires pour le calcul des impositions (DENCI) n'est plus à joindre au dossier. Cette disposition ne concerne pas les permis modificatifs dont le permis initial a été déposé avant le 1^{er} septembre ni les demandes de transfert de permis également déposés avant cette date.

Une déclaration doit être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service "gérer mes biens immobiliers" : <https://www.impots.gouv.fr/actualite/gerer-mes-biens-immobiliers-un-nouveau-service-en-ligne-pour-les-usagers-proprietaires>

Pour les projets d'une superficie supérieure à 5 000m² le redevable devra s'acquitter de deux acomptes fixés à 50% et 35% du montant prévisionnel de la taxe, exigibles à 9 et 18 mois à compter de la délivrance du permis.

La redevance d'archéologie préventive (RAP) devient la taxe d'archéologie préventive, taxe additionnelle à la TA.

Travaux sur construction existante

Amiante : Il est rappelé l'obligation, avant tous travaux, de procéder dans les locaux concernés par la présente autorisation à la recherche de matériaux contenant de l'amiante, et de prendre, le cas échéant, toute mesure afin que les travaux envisagés ne constituent pas un danger pour les personnes pouvant être directement ou indirectement exposées à cette matière. Tous renseignements relatifs aux risques liés à une exposition à l'amiante peuvent être obtenus auprès de la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris - Sous-Direction de l'Habitat - Service Technique de l'Habitat - 103, avenue de France 75013 PARIS - Téléphone : 01 42 76 72 80.

Plomb : L'ensemble du territoire parisien a été classé par arrêté préfectoral du 24 octobre 2000 zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les revêtements des bâtiments affectés en tout ou partie à l'habitation, construits avant le 1^{er} janvier 1948. Le constructeur est tenu de prendre en compte les risques liés à la présence éventuelle de plomb pouvant résulter des travaux, objets de la présente autorisation, pour les occupants et les personnes appelées à les effectuer. Tous renseignements peuvent être obtenus sur le site du ministère de la transition écologique et solidaire - Politiques publiques - Bâtiments et règles de construction - Politique de prévention de l'habitat - Risques liés au plomb et autres risques sanitaires ou auprès de l'Agence Régionale de la Santé d'Ile-de-France (ARS) Millénaire 2 - 35, rue de la gare 75935 PARIS CEDEX 19.

Termites : L'ensemble du territoire parisien a été classé par arrêté préfectoral du 21 mars 2003 zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. Le constructeur doit faire procéder à l'incinération, sur place, des bois et des matériaux de démolition contaminés, ou en cas d'impossibilité, à leur traitement, avant tout transport, et d'en faire la déclaration à la mairie de l'arrondissement du lieu de situation de l'immeuble (Bureau des Affaires Générales). Tous renseignements peuvent être obtenus auprès de la Direction du Logement et de l'Habitat - Sous-Direction de l'Habitat - Service Technique de l'Habitat - 103, avenue de France 75013 Paris Téléphone : 01 42 76 89 43 - 01 42 76 72 21 - 01 42 76 72 32 ou sur paris.fr - Services et infos pratiques - Logement - Prévention pour le logement - Lutte contre l'habitat indigne - Lutte contre les termites.

Plaques de rues : Les plaques portant les noms des voies (impasse, rues, avenues, boulevards...) doivent être visibles depuis l'espace public y compris pendant la durée des travaux. Toute plaque déposée à l'occasion de travaux devra être remise à son emplacement initial. De même toute plaque dégradée du fait des travaux devra être remise en état.