



Direction de l'Urbanisme

Service du Permis de Construire et du Paysage de la Rue

SAS QUAI DE LA GIRONDE
Madame Constance POUBLET
25 Allée Vauban
59110 LA MADELEINE

Référence dossier : **PC 075 119 23 V0044**
16 au 24 AVENUE CORENTIN CARIOU
21B au 23 QUAI DE LA GIRONDE
75019 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 plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil de Paris dans sa séance des 19, 20, 21 et 22 novembre 2024 ;

Vu le certificat d'urbanisme CU 075 119 21 V0237 déposé le 02/12/2021, accordé tacitement le 02/02/2022, prorogé d'un an par décision municipale tacite à compter du 02/08/2023 et ayant fait l'objet d'une seconde prorogation d'un an par décision municipale tacite à compter du 02/08/2024 ;

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 code de l'Environnement, et notamment ses articles L.122-1, L.123-19 et R.123-46-1 ;

Vu la demande de permis de construire, référencée ci-dessus, déposée le 12/12/2023, affichée le 20/12/2023 à la mairie d'arrondissement, par la SAS QUAI DE LA GIRONDE, représentée par Madame Constance POUBLET, pour la construction de surface de plancher à destination de commerce, d'habitation - modification d'aspect extérieur d'une construction existante à R+3 sur 2 niveaux de sous-sol et la division de la parcelle ;

Vu les pièces complémentaires reçues le :

Date de réception	
03/04/2024	Plans de masse, de coupe, notice projet, plans d'élévations, de façade et d'insertion du projet, photographie terrain, accord gestionnaire voirie pour saillies sur espace public, .1 notice matériaux, rapport de sol, formulaire RT, attestation loi ALUR, tableau de surface logements, notice accessibilité et sécurité incendie, plan des servitudes, demande de dérogation exemplarité environnementale, plans de niveau, notes puissance et gestion pollution des sols et formulaire CERFA complété.

16/07/2024	Imprimé CERFA complété, plans de masse, de coupe, notice projet, élévations des façades, formulaire RT, tableau de surface logements, plan des servitudes, demande dérogation exemplarité environnementale, plans de niveau, plan pleine terre.
01/08/2024	Etude d'impact.
24/01/2025	Mémoire en réponse à l'étude d'impact.
30/01/2025	Formulaire CERFA complété.
24/06/2025	Coupe projet, promesse de servitude
22/07/2025	Tableau des surfaces.

Vu les avis de services émis par :

- UDAP Architecte des Bâtiments de France en date du 17/01/2024
- Préfecture de Police (BPCA) en date des 09/02/2024, 17/06/2024 et 02/01/2025
- Mairie du 19ème arrondissement en date du 17/01/2025
- IGC Inspection Générale Carrières en date des 15/01/2024 et 01/02/2024
- ENEDIS en date du 10/01/2024
- DRAC Ile de France - Archéologie en date du 30/01/2025 ;
- MRAe Ile de France (Etudes d'impact) en date du 02/10/2024

Vu la consultation effectuée auprès de :

- Eau de Paris en date du 21/12/2023 ;
- Ville de Paris en date du 15/07/2024 ;

Vu la demande de dérogation aux règles de gabarit-enveloppe fixées à l'article UG.10 du règlement du P.L.U. de Paris, déposée en application des dispositions de l'article L.152-6 et L152-5-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le recours aux planchers bois-béton entraîne des surépaisseurs de plancher sans excéder 25 cm par niveau avec un dépassement n'excédant pas 2.50 m au total à nombre de niveaux équivalents ;

Considérant que le projet répond donc aux conditions fixées par l'article L. 152-6 et L152-5-2 du Code de l'Urbanisme et pour bénéficier d'une dérogation à l'article UG.10 du règlement du P.L.U. de Paris ;

Vu la décision de l'autorité environnementale n° APJIF 2024-71 -du 02/10/2024 soumettant le projet à étude d'impact ;

Vu l'arrêté d'ouverture de la Participation du Public par voie électronique en date du 06/02/2025 ;

Vu la synthèse des observations émise par le public dans le cadre de la Participation du Public par voie électronique, établie le 29/07/2025 conformément à l'article L.123-19-1 du code de l'environnement ;

Vu le document annexé à la présente décision comportant les éléments mentionnés à l'article L.122-1-1 du code de l'environnement et L.424-4 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet :

- en ce qu'il prévoit la création des espaces végétalisés en pleine terre, sur un îlot imperméable, ce qui favorise le développement de la biodiversité et participe à la création d'un îlot de fraîcheur ;
- en ce qu'il apporte de nouvelles fonctions urbaines, en termes de programme et usages, par la création de logements, d'équipements d'intérêt général, de bureaux et de commerces, à la place d'un site monofonctionnel (anciennes boucheries), tout en tenant compte de l'histoire du site par la conservation et la mise en valeur de bâtiments d'intérêt patrimonial ;
- en ce qu'il prévoit des porosités urbaines à travers l'îlot pour les usagers et contribue à l'ouverture du site sur le quartier

présente des incidences positives notables au regard des dispositions des articles L.424-4 du code de l'urbanisme et L.122-1-1 du code de l'environnement ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{ER} :

Le permis de construire, référencé ci-dessus, est accordé à la SAS QUAI DE LA GIRONDE, représentée par Madame Constance POUBLET, pour la construction de deux bâtiments de R+2+Combles et R+7 à destination d'habitation et commerces et activités de service et la réhabilitation avec modification d'aspect extérieur d'une construction existante à R+2, après démolitions partielles (nombre de logements créés : 78, surface de plancher créée: 4 654 m² - surface de plancher démolie: 2245.0 m²), conformément au dossier déposé le 12/12/2023 et complété les 03/04, 16/07, 01/08/2024, 24/01/2025, 30/01/2025, 24/06/2025 et le 22/07/2025 sous réserve des prescriptions énoncées à l'article 2 - 1er et 2ème alinéas.

ARTICLE 2 :

- Le pétitionnaire se conformera aux prescriptions formulées par la Délégation Permanente de la Commission Départementale de Sécurité de la Préfecture de Police, 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).

- La présente décision est assortie des recommandations suivantes :

Le demandeur est invité à s'inspirer du document de doctrine pour la construction des immeubles en matériaux biosourcés et combustibles en date du 20 juillet 2021 (consultable sur le site internet de la Préfecture de Police à l'adresse suivante :

www.prefecturedepolice.interieur.gouv.fr/demarches/guides-batimentaires).

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 et R.425-15)

Le pétitionnaire trouvera, en annexe de la présente décision, les avis émis par l'Inspection Générale des Carrières, l'Architecte des Bâtiments de France, Enedis et le tableau des mesures ERC.

Il est précisé que la puissance de raccordement au réseau de distribution électrique a été estimée par Enedis (avis ci-joint) à 252 kVA 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.

La Directrice de l'Urbanisme est chargée 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-STE-DECI@paris.fr - téléphone : 01 53 68 24 70 - fax : 01 53 68 24 99.

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.