



VILLE DE

PARIS

Direction de l'Urbanisme

Service du Permis de Construire et du Paysage de la Rue

LINKCITY

Madame Lise MESLIAND

1 avenue Eugene Freyssinet

78280 GUYANCOURT

Référence dossier : **PC 075 120 23 V0040**
68 au 72 RUE LOUIS LUMIERE
31 au 43 A RUE HENRI DUVERNOIS
75020 PARIS



La présente décision est transmise le : **14 NOV. 2024**
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

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° CU 075 120 22 V0310 délivré tacitement le 20/01/2023, prorogé d'un an à compter du 20/07/2024 par décision du 06/03/2024, portant sur l'adresse du projet ;

Vu le certificat d'urbanisme d'information n° CU 075 120 23 V0082 délivré tacitement le 07/05/2023, prorogé d'un an à compter du 07/11/2024 par décision du 24/09/2024, portant sur l'adresse du projet ;

Vu la demande de permis de construire, référencée ci-dessus, déposée le 15/09/2023, affichée le 21/09/2023 à la mairie d'arrondissement, par la SASU LINKCITY Ile-De-France, représentée par Madame Lise MESLIAND, pour le projet du lot 6A7 de la ZAC Python - Duvernois constitué de 3 bâtiments comprenant des locaux d'enseignement, d'auberge de jeunesse, d'hôtel hospitalier, de bureaux, de commerces et d'activités, répartis autour d'une voie privée paysagée (surface créée : 18 623m²) ;

Vu les pièces complémentaires et modificatives reçues le :

- Le 22/09/2023 (CERFA),
- Le 25/10/2023 (PC 16 (ESSP), PC 31 et PC 41),
- Le 15/11/2023 (PC 33-1 avec tableaux surfaces et plans)
- Le 04/03/2024 (PC11-1 - mémoire en réponse avis MRAE (Autorité environnementale) sur l'étude d'impact actualisée et ses annexes),
- Le 02/05/2024 :

Pour les locaux communs : Résumé non technique de l'étude d'impact, PC 01 (Plan de situation), PC 02.0 (Plan masse), PC 02.1 (Plan plateaux nivellement), PC 2.2 (Plan de récolement des RDC), PC 03.1 (Coupes longitudinales), PC 3.2 (Coupes transversales), PC 4.1, PC 4.2, PC 4.3 et PC 4.4 (Notices architecturale et paysagère du lot), PC 05.1 (Plan des

façades est et ouest Lot 6A1 - 6A2), PC 05.2 (Plan des façades sud et ouest Lot 7 - 6A2), PC 6.1 (Insertion depuis le nord du site vers l'hôtel hospitalier), PC 6.2 (Insertion depuis l'entrée ouest du site vers le bâtiment vers le bâtiment de formation), PC 6.3 (Insertion depuis le sud vers l'hôtel d'entreprises), PC 6.4 (Insertion depuis l'est du boulevard périphérique), PC 30 (Dispositions du cahier des charges de cession du terrain CCTP de la ZAC), PC 40.1 (Notice chapeau SI), PC 40.2 (Plans défense incendie), PC 41 (plans des servitudes "cour communes"), PCAN.1 (Carnet synoptique de gestion des eaux pluviales), PCAN.2 (Plan des réseaux VRD et sous-sol), PCAN.16 (Plans géomètre ZAC),

Pour le programme Auberge / Enseignement : PC 03 (Coupe longitudinale AA, coupe transversale CC, coupe transversale DD, coupe transversale au plus défavorable DD), PC 5 (Plan des façades est - Périphériques, plan des façades ouest - Cœur d'îlot, plan des façades nord - Faille, plan des façades sud - Place serpolet, plan des toitures), PCAN5 (Carnet de plans), PC 39.1.1 (Notice PMR Enseignement), PC 39.1.2 (Notice PMR Auberge), PC 39.2.1 (Plan PMR Enseignement), PC 39.2.2 (Plan PMR Auberge), PC 40.1.1 (Notice SI Enseignement), PC 40.1.2 (Notice SI Auberge), PC 40.2.1 (Plan SI Enseignement), PC 40.2.2 (Plan SI Auberge) ;

Pour le programme Bureaux : PC 3 (Coupe longitudinale, coupe transversale), PC 05 (Façade Nord, façade Ouest, façade Sud, façade Est, plan des toitures), PC 39.1 (Notice PMR), PC 39.2 (Plans PMR), PC 40.1 (Notice SI), PC 40.2 (Plans SI), PCAN 7 (Carnets de plans), PCAN 9 (Page article 5.1 identité de l'architecte du CERFA), PCAN 10 (CERFA ERP Bureaux) ;

Pour le programme Hôtel : PC 03 (Coupe transversale AA), coupe transversale BB, coupe transversale CC, coupe longitudinale), PC 05 (Plan des façades Nord, plan des façade Ouest, plan des façade Sud, plan des façade Est, plan des façades Extrait, plan des toitures), PC 39.1 (Notice PMR), PC 39.2 (Plans d'accessibilités), PC 40.1 (Notice SI), PC 40.2 (Plans de sécurité incendie), PCAN 11 (Carnet de plans), PC 16.1 (Formulaire attestant de la prise en compte de la réglementation thermique, PCAN 12 (Page article 5.1 identité de l'architecte du CERFA), PCAN 13 (CERFA ERP HOTEL),

- Le 06/06/2024 (Autres pièces techniques (Plan de cession du lot 6a7 établi par le géomètre, cahier des charges de cession, Plan de masse, Plans de servitudes, Plan périmétrique du lot 6a7) ;
- Le 08/06/2024 (PC 04 Notice architecturale pour l'hôtel) ;
- Le 11/06/2024 (pièces complémentaires du mémoire en réponse et des annexes 10 et 14) ;

Vu les avis de services émis par :

- Architecte des Bâtiments de France en date du 06/10/2023
- Préfecture de Police (BPCA) en date du 08/03/2024 et du 19/06/2024
- Mairie du 20ème arrondissement en date du 26/10/2023
- ENEDIS en date du 27/09/2023
- DRAC Ile de France - Archéologie en date du 25/09/2023
- Mission Régionale de l'Autorité Environnementale d'île de France (MRAE) en date du 08/12/2023,

Vu la consultation effectuée auprès de :

- Mairie de Montreuil en date du 22/11/2023
- Mairie de Bagnolet en date du 22/11/2023
- Conseil de Paris en date du 28/12/2023
- Établissement Public Territoriale Est Ensemble en date du 28/12/2023
- Ile de France Mobilité en date du 28/12/2023
- Métropole du Grand Paris en date du 28/12/2023
- SYCTOM en date du 28/12/2023
- Conseil Régional d'île de France en date du 28/12/2023 ;

Vu la décision préfectorale n° IDF-2023-08-30-00006 du 30/08/2023 autorisant la SAS LINKCITY Ile-de-France à réaliser à PARIS (75020) ZAC Python-Duvernois - Lot 6A7, 31a/39 rue Henri Duvernois

et 72 rue Louis Lumière, une opération de construction d'un ensemble immobilier à usage principal de locaux d'enseignement, d'une surface de plancher totale soumise à l'agrément de 8800m² ;

Vu l'avis délibéré n°APJIF-2023-064 de la mission régionale d'autorité environnementale du 8 décembre 2023 sur le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Python Duvernois ;

Vu l'arrêté municipal du 3 juillet 2024 portant ouverture de la participation du public par voie électronique préalable à la délivrance du permis de construire ;

Vu la synthèse des observations émises par le public dans le cadre de la participation du public par voie électronique établie le 24 octobre 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 ni réduites, reçu le 24 octobre, annexé à la présente décision, conformément à l'article L.424-4 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L.122-1-1 du code de l'environnement.

Considérant que le projet situé dans le périmètre de la ZAC Python Duvernois, qui fait l'objet d'une politique de valorisation paysagère et écologique :

- Prévoit l'aménagement de 3 bâtiments à la programmation mixte tendant à la labellisation de bâtiments durables franciliens, d'une promenade urbaine végétalisée en cœur d'îlot, la renaturation des espaces extérieurs ;
- De générer une vraie réserve de biodiversité grâce à l'implantation d'une strate arbustive et herbacée locale ainsi qu'à des essences d'arbres adaptées aux changements climatiques ;
- La végétalisation d'une grande partie des toitures permettant l'abattement des eaux pluviales ;
- Le raccordement au réseau de chaleur urbain.

Considérant qu'il s'inscrit dans le projet d'aménagement de la ZAC portant sur la mise en valeur du potentiel paysager de la ceinture verte, d'une requalification urbaine et d'une amélioration de la trame verte, l'intégration d'une démarche de développement durable et l'introduction d'une mixité sociale et fonctionnelle dans le quartier ; qu'il 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 à la SASU LINKCITY, représentée par Madame Lise MESLIAND pour le projet du lot 6a7 de la ZAC Python Duvernois qui comprend trois bâtiments et une voie privée paysagée d'environ 2 900 m² aménagée en cœur d'îlot :

- Un hôtel hospitalier en R+9 au nord (bâtiment 6a1) permettant l'accueil des patients, professionnels de santé ayant besoin d'un hébergement temporaire ainsi qu'une clientèle touristique ou d'affaires ; le bâtiment comprend également une surface commerciale à RDC ;

- Un programme mixte enseignement-auberge de jeunesse - commerces - artisanat en R+6 et R+7 (bâtiment 6a2) comprenant une auberge de jeunesse, un établissement d'enseignement (destination Cerfa : bureaux), des locaux à usage d'artisanat, des locaux à usage de commerce ;

- Un Hôtel d'entreprises en R+8 (bâtiment 7) (destination CINASPIC) et deux locaux à usage de commerce à RDC ;

Surface totale créée 18623m² (hébergement hôtelier 10013,8m², bureau 4689,1m², commerce 487,5m², Artisanat 295,3m², CINASPIC 3137,3m²) conformément au dossier déposé, modifié et complété le 22/09/2023, le 15/10/2023, le 15/11/2023, le 04/03/2024, le 02/05/2024, le 06/06/2024, le 08/06/2024, et le 11/06/2024 sous réserve des prescriptions énoncées à l'article 2.

ARTICLE 2 :

Le pétitionnaire se conformera aux prescriptions formulées par la Délégation Permanente de la Commission Départementale de Sécurité de la Préfecture de Police, et par la Direction de la Voirie et des Déplacements, annexées au présent arrêté.

Les prescriptions formulées par la DRAC Ile de France - Archéologie dans l'accord susvisé, annexées au présent arrêté, seront strictement respectées.

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 R531-8 à R 531-10.

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).

ARTICLE 3 :

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

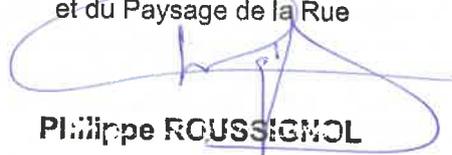
La présente autorisation est assujettie à la taxe pour création de locaux de bureaux, de commerces ou de stockage prévue aux articles L.520-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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,

Le Chef du Service du Permis de Construire
et du Paysage de la Rue



Philippe ROUSSIGNOL

14 NOV. 2024

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'utilisateur 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 - tél : 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.