

Reçu le 25 juin 2021 à 11:54



Visé par MALLARD Jean-Philippe le 30 juin 2021 à 18:31

PARIS

Direction de l'Urbanisme

Service du Permis de Construire et du Paysage de la Rue

18 JUIN 2021

Paris, le

Affaire suivie par :

Hugo ZANN



mél : hugo.zann@paris.fr

6 Promenade Claude Lévi-Strauss

CS 51388 - 75639 PARIS CEDEX 13

La Maire de Paris

à

Monsieur le Maire de Vanves

Service urbanisme

33 rue Antoine Fratacci

92170 Vanves

Référence dossier :

PC 92075 20 0882

RUE DU MOULIN

RUE JULLIEN

RUE DU 4 SEPTEMBRE

RUE MARCEL YOL

92170 VANVES ,

OBJET : demande de permis de construire déposée le 18/12/2020 par VIPARIS pour la construction d'un hôtel de 304 chambres et le réaménagement de ses abords. Démolition d'un poste de livraison électrique à l'adresse suivante : RUE DU MOULIN/RUE JULLIEN/ RUE DU 4 SEPTEMBRE/RUE MARCEL YOL – Parc des expositions de la Porte de Versailles à Vanves.

P.J. : 1

Vous m'avez soumis, pour avis, la demande de permis de construire visée en objet.

La Ville de Paris rappelle premièrement que le projet MixCité dont fait partie cette demande de permis de construire se situe sur du foncier appartenant à la Ville de Paris mais n'est pas sur le territoire parisien. Situé en lisière du Parc, sur les communes de Vanves et Issy-lès-Moulineaux, hors du territoire administratif de la Ville de Paris, il échappe donc à la restriction imposée par le PLU de la Ville de Paris sur la zone UGSU du territoire parisien pour les programmes économiques non liés à l'activité de foires et expositions (seuil des 23 000 m²). Le projet MixCité relève donc exclusivement des PLU des villes de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux et non de celui de la Ville de Paris.

Je donne donc, en ce qui me concerne, un avis favorable à la délivrance du permis de construire sollicité, sous réserve du respect des règles d'urbanisme en vigueur sur la commune de Vanves et sous réserve de l'absence d'impact du futur chantier sur les arbres de la Place des Insurgés de Varsovie.

Je tiens par ailleurs à rappeler que l'exploitation du Parc des Expositions fait l'objet d'un contrat de Bail Emphytéotique Administratif (BEA), associé à une concession de travaux, attribué en 2013 par la Ville de Paris à ViParis.

Dans ce cadre, la Ville indiquait dans son courrier du 30 octobre 2018 adressé à ViParis qu'en condition à la réalisation du programme Mixcité, il ne devait emporter aucun impact sur les engagements du programme contractuel d'investissement issu du contrat de concession de travaux, que ce soit en termes de programme ou de calendrier et notamment sur les aspects d'environnement (part de surface bâtie, part de surface en pleine terre...).

Aussi, le projet de construction de cet hôtel et le réaménagement de ses abords amène à un bilan de surface végétalisées de pleine terre négatif de l'ordre de 595 m².

Or, comme le souligne la Mission Régionale d'Autorité Environnementale dans son avis du 25 mars 2021 sur l'Étude d'Impact du projet Mixcité, le Parc des Expositions est un lieu très minéralisé qui accentue fortement le développement des îlots de chaleur urbains avec des déperditions de chaleur importantes au niveau des bâtiments du parc des expositions, accentuées par le boulevard périphérique qui traverse le site.

En conséquence, il conviendra que ViParis réalise au plus vite les études approfondies concernant les zones végétalisées complémentaires identifiées dans le cadre des travaux d'aménagement extérieurs liés à la Phase 3 de modernisation du Parc des Expositions, zones qui permettront au projet de préserver le bilan global en matière de surfaces de pleine terre inscrit dans le programme contractuel d'investissement.

Vous trouverez, ci-joint, l'avis émis par la Direction de la Propreté et de l'Eau (Section de l'Assainissement de Paris) du 06/04/2021.

Pour la Maire de Paris et par délégation,
Le directeur de l'urbanisme,


Stéphane LECLER

**Direction de la Propreté et de l'eau
Section de l'Assainissement de Paris
Subdivision Galerie Technique et Pôle Usager**

Paris, le 06 Avril 2021

Affaire suivie par :

Pierre SIMON
27 rue du Commandeur
75014 PARIS
pierre.simon@paris.fr

Objet : Le projet Hôtel Vanves, objet de la présente demande de permis de construire, consiste à la réalisation d'un hôtel économique de 2 étoiles de 304 chambres réparties sur neuf niveaux comprenant un lobby d'entrée au rez-de-chaussée et un restaurant en terrasse. Cette construction est située à l'entrée de la rue du moulin et de la place des Insurgés de Varsovie sur la commune de Vanves – Hôtel de Vanves, rue du Moulin - 92170 VANVES.

AVIS : Après instruction du dossier du permis de construire :

- il est constaté que le projet est conforme aux exigences du zonage pluvial ;
- La demande d'autorisation de rejet des eaux pluviales au réseau d'assainissement n'est pas jointe ;
- la Section d'Assainissement de Paris émet un **avis favorable** concernant le projet sous réserve de l'établissement de l'autorisation de rejet des eaux pluviales conformément à l'article 29.2 du Règlement d'Assainissement de Paris.

Les prescriptions définies ci-après, seront à prendre en compte.

▪ **Gestion des eaux pluviales**

Le projet se situe dans une zone demandant un abattement correspondant à une pluie 8mm. Si cet abattement ne peut pas être réalisé, le Service (SAP) peut autoriser le recours à la règle du prorata, moins performante pour les faibles pluies, correspondant à un abattement de 55% d'une pluie de 16mm.

Le projet ne permet pas un abattement volumique des 8 premiers millimètres de pluie. La conformité au règlement de zonage pluvial est cependant assurée avec la règle dérogatoire du pourcentage (abattement minimum de 55% d'une pluie 16mm), grâce à la mise en place de toitures végétalisées, d'une surface de 815m² et composées d'une hauteur de substrat de 20cm, de jardinières d'une surface de 24m² et composées d'une hauteur de substrat de 60cm ainsi que d'un espace vert en pleine terre de 97m². L'ensemble de ces dispositifs permet ainsi au projet un abattement de 68,7% d'une pluie 16mm.

Le règlement d'assainissement impose au pétitionnaire d'établir une demande d'autorisation de rejet des eaux pluviales et de la transmettre au Pôle Usager de la Section de l'Assainissement de Paris (SAP). La demande doit être faite au plus tôt pendant l'élaboration du projet ou, au plus tard concomitamment au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Le formulaire de demande est téléchargeable sur paris.fr dans la rubrique actualités « Plan ParisPluie ». Ce formulaire une fois renseigné et accompagné des pièces mentionnées dans l'annexe, est à transmettre par mail à l'adresse suivante : eau-assainissement@paris.fr, par le pétitionnaire ou son représentant.

L'autorisation de rejet des eaux pluviales qui sera délivrée par le Service (voire dans le cas d'un projet non éligible au zonage pluvial, la demande d'autorisation de rejet des eaux pluviales validée par le Service), est un préalable à la demande de branchement particulier. Elle sera jointe à la convention de branchement particulier qui sera conclue avec le Service.

▪ Raccordement au réseau d'assainissement (branchement particulier)

Le Parc des expositions est doté d'un égout visitable fonctionnant en mode unitaire.

D'après la cartographie de la SAP, la propriété est raccordée au réseau d'assainissement par l'intermédiaire d'un branchement déjà existant. Il pourra être éventuellement réutilisé sous réserve de l'application des prescriptions du Règlement d'Assainissement de Paris (RAP).

Les conditions de raccordement au réseau d'assainissement sont fixées par le Règlement d'Assainissement de Paris. Si une demande d'établissement de branchement doit être déposée, elle devra l'être auprès du Pôle Usager de la Section de l'Assainissement de Paris (SAP). Cette demande devra être établie à l'aide du formulaire téléchargeable sur paris.fr. **La demande sera transmise, accompagnée de l'autorisation de rejet des eaux pluviales et des informations nécessaires à l'élaboration du projet, dès l'obtention du permis de construire et, en tout état de cause, au moins 9 mois avant la date prévue pour la mise en service du branchement.**

Le projet de branchement particulier est élaboré par le Service et les travaux sont réalisés à la demande du propriétaire, par le Service ou par une entreprise agréée par le Service et sous le contrôle du Service.

Un extrait du plan du réseau d'assainissement et des ouvrages annexes au droit de la parcelle, est joint à ce courrier. Les renseignements y figurant sont fournis à titre indicatif. Ils devront faire l'objet d'une vérification lors de l'établissement du projet de raccordement. Les ouvrages (bouche d'égout, branchement de regard, borne incendie...) devront rester accessibles et ne subir aucun dommage durant toute la durée des travaux.

▪ Prescriptions relatives au projet

<i>Objet de la prescription</i>	<i>Référence Réglementaire</i>	<i>Commentaires</i>
Zonage Pluvial	Art 15 du PLU Art 28 et 29 du RAP Règlement du Zonage d'Assainissement de la Ville de Paris	Des prescriptions de limitation de rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement sont imposées pour toute construction nouvelle ou restructuration des bâtiments existants y compris les aménagements d'espace libre. Le pétitionnaire doit prévoir des dispositifs de gestion de ces eaux pour se conformer à ces prescriptions. L'autorisation de rejet des eaux pluviales doit obligatoirement être jointe à toute demande de branchement particulier (raccordement au réseau d'assainissement).
Raccordement au réseau d'assainissement	Art 4.2.2, 5 et 8 du RAP	La réutilisation d'un branchement existant doit être privilégiée, sous réserve que ses caractéristiques soient conformes aux conditions minimales définies par le Service. Dans le cas contraire, le branchement doit être mis en conformité. La partie publique de tout branchement qui n'a plus d'utilité doit être supprimée par remblaiement et murage aux frais du pétitionnaire.
Modalité de réalisation d'un branchement	Art 6 du RAP	Les travaux peuvent être réalisés soit par le Service, soit par une entreprise « agréée » par le Service.
Frais d'établissement, de modification ou de suppression d'un branchement	Art 9 du RAP	Avant tout démarrage des travaux, le pétitionnaire est tenu de verser une provision correspondant à tout ou partie du montant estimé par le Service, comprenant : <ul style="list-style-type: none"> ▪ le coût de l'ensemble des diagnostics, de l'élaboration du projet et des travaux lorsque ces derniers sont réalisés par le Service. ▪ les frais de diagnostics, d'élaboration du projet et de surveillance des travaux lorsque ces derniers sont réalisés par une entreprise agréée par le Service.

<i>Objet de la prescription</i>	<i>Référence Réglementaire</i>	<i>Commentaires</i>
Séparation eaux usées et eaux pluviales	Art 4.1 et 30 du RAP	Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être collectées et transportées de manière séparée à l'intérieur de la propriété jusqu'au branchement particulier.
Déclaration de déversement d'eaux usées assimilées domestiques	Art 14 et 15 du RAP	Il est demandé une déclaration justifiant une utilisation de l'eau dans des conditions assimilables à un usage domestique. Le formulaire de déclaration est téléchargeable sur paris.fr .
Autorisation de déversement d'eaux usées non domestiques	Art 16, 17, 18, 19 et 20 du RAP	Pour toute activité autre que l'habitation, le pétitionnaire devra remplir un questionnaire pour établir la nature du rejet. Le questionnaire est téléchargeable sur paris.fr .
Traitement préalable d'eaux usées non domestiques	Art 21 du RAP	
Parcs de stationnement	Art 21.2 du RAP	La présence d'un parc de stationnement susceptible d'accueillir plus de 100 véhicules, nécessite un traitement (débourbeur / séparateur à hydrocarbure) et une demande d'autorisation d'évacuation des eaux usées non domestiques, pour que ces dernière puissent être rejetées au réseau d'assainissement.
Rejets de chantier	Art 25 du RAP	Les rejets de chantier doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Service.
Descente des gouttières	Art 34 du RAP	Les descentes de gouttières doivent être ramenées à l'intérieur de l'immeuble au-dessus du niveau du sol.

Le Règlement du Zonage d'Assainissement de la Ville de Paris et le Règlement d'Assainissement de Paris (RAP) sont téléchargeables sur paris.fr.

Pour toute demande de renseignements complémentaires, le pétitionnaire peut contacter le Pôle Usager de la Section de l'Assainissement de Paris par téléphone au 01 53 68 24 70 ou par mail à eau-assainissement@paris.fr.

Chef de la Division Coordination de l'Exploitation et Pôle Usager
Pour le Chef de la Section de l'Assainissement de Paris



Eric LANNNOY

