

VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

PÔLE SERVICES TECHNIQUES
ET ESPACES PUBLICS
DIRECTION DE L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE

Dossier de permis de construire PC 92012 21 0051

Le Maire, au nom de la Commune,

Vu la demande de permis de construire, en date du **08/10/2021**

Déposée par : **BOUYGUES IMMOBILIER**
Elisant domicile : 3 boulevard Galliéni 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX
Représenté par : Madame QUINTIN Morgane

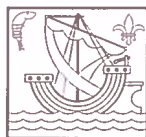
Concepteur du projet : BIG - Monsieur SAND Jakob

En vue de : **CONSTRUIRE UN ENSEMBLE IMMOBILIER R+7 A R+10 A USAGE DE BUREAUX ET COMMERCES**

Sur un terrain sis : **Ile Seguin Partie Centrale - Lot 1 92100 Boulogne-Billancourt**

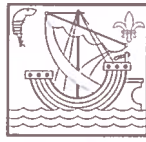
Références cadastrales : **BC0019 partielle BC0028 partielle**
Surface du terrain : **12 397 m²**
Zone : **UCc**
Nombre de niveaux : **11**
Hauteur totale en mètres : **43,60 m (79,60 ngf)**
Nombre de places de stationnement automobile : **439**

Destination et Surface de plancher	Existantes	Supprimées	Supprimées par changement de destination	Créées	Créées par changement de destination	Total
Bureaux				66 238,00 m ²		66 238,00 m ²
Commerce				791,00 m ²		791,00 m ²
TOTAL	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	67 029,00 m²	0,00 m²	67 029,00 m²



VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu la demande de permis de construire affichée en mairie le 08/10/2021,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,
Vu le code de l'Environnement,
Vu le Code Général des Impôts et ses annexes,
Vu la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques,
Vu la circulaire du 3 février 2012 relative au calcul de la Surface de Plancher,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de Boulogne-Billancourt approuvé par l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest, le 19 décembre 2018 et modifié le 23 juin 2021,
Vu le Plan de Prévention des Risques d'Inondation dans les Hauts de Seine approuvé par arrêté Préfectoral du 9 janvier 2004,
Vu l'arrêté du Préfet numéro DATEDE 2006-144 en date du 18 octobre 2006 prescrivant à la société Renault les mesures de réhabilitation de l'île Seguin,
Vu la délibération numéro 2 du Conseil Municipal du 10 juillet 2003 relative à la création de la ZAC Seguin - Rives de Seine,
Vu la délibération numéro 2 du Conseil Municipal du 8 avril 2004 modifiée par la délibération numéro 9 du Conseil Municipal du 12 juillet 2006 relative au programme des équipements publics de la ZAC Seguin - Rives de Seine,
Vu la délibération numéro 3 du Conseil Municipal du 8 avril 2004 modifiée par la délibération numéro 8 du Conseil Municipal du 12 juillet 2006 relative à la réalisation de la ZAC Seguin - Rives de Seine,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 331-1 et suivants, la délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2019 et la délibération du Conseil Régional en date du 17 novembre 2011 relatives à la Taxe d'Aménagement,
Vu la délibération du Conseil Général des Hauts-de-Seine en date du 29 avril 2011 relative à la Taxe d'Aménagement (Espaces Naturels Sensibles et Conseil d'Architecture, d'Urbanisme, et de l'Environnement),
Vu le cahier des charges de cession de terrain approuvé par le Président de l'Établissement Public Grand Paris Seine Ouest le 27/09/2021,
Vu l'arrêté préfectoral n°IDF-2021-12-10-00004 en date du 10/12/2021 accordant à BOUYGUES IMMOBILIER l'agrément institué par l'article R.510-1 du code de l'urbanisme,
Vu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 03/11/2021,
Vu l'avis favorables avec réserves de la Sous-Commission Départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur en date du 18/02/2022,
Vu l'avis favorable de la Sous-Commission Départementale pour la Sécurité Publique en date du 01/03/2022,



VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

Vu l'avis favorable avec réserves de la Sous-Commission d'accessibilité départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées en date du 02/02/2022,

Vu l'avis favorable implicite de l'Inspection du Travail,

Vu l'avis favorable avec réserves de la Direction Territoriale Nord (voirie) de l'Établissement Public Grand Paris Seine Ouest en date du 15/11/2021,

Vu l'avis de la Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – Bureau de l'environnement, des installations classées et des enquêtes publiques de la Préfecture des Hauts de Seine en date du 19/11/2021,

Vu l'avis favorable implicite de la DRIEAT IDF – Département des Risques Naturels,

Vu l'avis favorable implicite d'ENEDIS,

Vu les avis émis par les autres administrations et organismes consultés,

Vu l'étude d'impact,

Vu l'avis favorable sans recommandation émis en séance le 15/11/2021 par le Conseil de Territoire de Grand Paris Seine Ouest,

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Ile-de-France n°MRAe 2021-1755 en date du 16/12/2021,

Vu le mémoire en réponse du maître d'ouvrage du 14/01/2022, suite à l'avis susvisé de la MRAe,

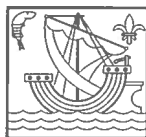
Considérant les mesures proposées par le maître d'ouvrage et les caractéristiques du projet destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables en matière d'environnement,

Vu la procédure de Participation du Public par Voie Électronique préalable à la délivrance de deux permis de construire portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerces sur la partie centrale de l'Île Seguin dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine qui s'est déroulée du 19/01/2022 au 19/02/2022,

Vu la synthèse des observations et propositions relative à la procédure de Participation du Public par Voie Électronique et ses annexes,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est accordé conformément au projet décrit dans la demande susvisée.



VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

ARTICLE 2 : Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions ci-après ainsi que celles imposées par les administrations et organismes susvisés, dont les copies des avis sont annexées.

Afin d'améliorer la perception visuelle du projet depuis Boulogne-Billancourt, la végétalisation devra être renforcée par l'intégration de jardinières ou de bacs complémentaires, ainsi que tous dispositifs permettant le développement de plantes grimpantes, en particulier au droit du chanfrein de l'immeuble B1 à côté du pont Renault.

De même, afin d'accentuer la présence du végétal côté Boulogne-Billancourt, les premiers bosquets arbustifs des deux percées situées entre les bâtiments devront être avancés jusqu'au surplomb des escaliers donnant sur les berges.

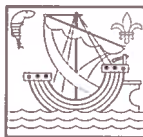
Le pétitionnaire devra mettre en œuvre les mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que les modalités de suivi de ces effets figurant dans l'annexe au présent arrêté conformément aux articles L 122-1-1 du Code de l'Environnement et L 424-4 du Code de l'Urbanisme.

En l'application de l'article R 425-15 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement intérieur des locaux relevant de la réglementation relative aux établissements recevant du public n'étant pas précisé dans la demande, une autorisation complémentaire au seul titre de l'article L 122-3 du Code de la Construction et de l'Habitation devra être demandée et obtenue avant leur ouverture au public en ce qui concerne l'aménagement intérieur des bâtiments ou des parties de bâtiment concernés.

Les chaussées et trottoirs qui auraient été endommagés au cours des travaux seront remis en état par la collectivité compétente aux frais du constructeur.

ARTICLE 3 : Ledit permis fera l'objet des taxes et participations suivantes :

- Taxe d'Aménagement au taux de 2,3% au bénéfice du Conseil Départemental des Hauts de Seine (financement des Espaces Naturels et Sensibles du Conseil d'Architecture, et de l'Environnement). Le montant de cette taxe sera notifié ultérieurement au pétitionnaire.
- Taxe d'Aménagement au taux de 1% au bénéfice du Conseil Régional. Le montant de cette taxe sera notifié ultérieurement au pétitionnaire.
- La redevance d'archéologie préventive, le montant de cette redevance sera notifié ultérieurement au pétitionnaire.
- La participation pour le raccordement électricité et gaz fixée par EDF GDF Services Nanterre, le montant de cette participation sera notifié ultérieurement au pétitionnaire.
- La redevance relative à la création de bureaux, de locaux commerciaux ou de stockage dans la région Ile-de-France, le montant de cette redevance sera notifié ultérieurement au pétitionnaire.



VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

La présente décision est transmise au représentant de l'État.

Elle est exécutoire à compter de sa notification ainsi que de sa transmission au représentant de l'État conformément aux dispositions des articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Fait à Boulogne-Billancourt le 6 avril 2022

Le Maire,

Pierre-Christophe BAGUET

RAPPELS :

Suite à la réforme des autorisations d'urbanisme applicable au 1/10/2007, le service Gestion du Droit des Sols n'est plus fondé en droit pour exiger les plans des aménagements intérieurs des constructions. Dès lors si vous ne les avez pas fournis de votre propre initiative, la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris qui exige ces documents pour formuler une réponse n'a pas été consultée.

L'attention du pétitionnaire (maitre d'œuvre et maitre d'ouvrage) est toutefois appelée sur le fait que les travaux doivent être conformes aux règles de sécurité, c'est pourquoi dans le cas où ces documents n'auraient pas été fournis, il est de sa responsabilité de prendre contact avec la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris, bureau Prévention 16 avenue Boutroux 75013 PARIS (Téléphone 01 40 77 33 28), indépendamment du dépôt et de l'obtention du présent Permis de Construire

DROIT DES TIERS : Le présent permis est délivré sous réserve du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé ...).

VALIDITE : L'autorisation de construire est périmée si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de trois ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant une durée supérieure à une année. La prorogation de l'autorisation pour une année peut être demandée deux fois avant l'expiration de leur délai de validité.

AFFICHAGE : Mention de l'autorisation doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.

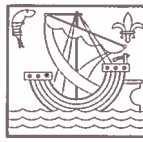
DELAIS ET VOIES DE RECOURS : La présente décision peut être contestée au moyen d'un recours contentieux introduit auprès du tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois courant à partir de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux. Cette procédure interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant alors être introduit devant le tribunal administratif compétent dans les deux mois suivant la décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de cette autorité pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE : Le pétitionnaire doit souscrire l'assurance dommage-ouvrage prévue par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou pour sa proche famille.

AUTRES AUTORISATIONS POUVANT ETRE REQUISES AVANT TOUT DEBUT D'EXECUTION DES TRAVAUX ET RECOMMANDATIONS DIVERSES :

Pour toute modification du domaine public le pétitionnaire devra faire une demande d'autorisation séparée et déposée à la Direction Territoriale Nord de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest. Une telle autorisation sera requise notamment pour l'établissement ou la suppression d'entrées charretières, le raccordement à l'égout ...

Pour toute occupation du domaine public le pétitionnaire devra faire une demande d'autorisation séparée et déposée au service de l'espace Public de la ville de Boulogne-Billancourt. Une telle autorisation sera requise notamment pour la pose de dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne, l'installation d'échafaudage, de clôture de chantier, de grue...



VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

Le pétitionnaire devra s'acquitter d'une redevance fixée par délibération du Conseil Municipal pour les travaux nécessitant l'occupation du Domaine Public.

Les candélabres et les arbres gênant l'exécution des travaux seront déplacés par la collectivité compétente aux frais du constructeur. Une demande d'autorisation écrite devra être déposée auprès de la Direction Territoriale Nord de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest. L'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest se réserve le droit à l'issue des travaux, de fixer sur la façade de l'immeuble, les appliques nécessaires à l'éclairage de la voie.

Si du fait de son implantation, l'abattage d'un arbre d'alignement était nécessaire, il conviendrait d'obtenir l'autorisation préalable du service Parcs et Jardins de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest. En contrepartie, le pétitionnaire procédera à l'implantation de deux nouveaux arbres d'alignement sur le territoire communal.

En application de l'article R.123-45 du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'article 43 du décret du 8 mars 1995 modifié, il est rappelé que le pétitionnaire est tenu de demander au Maire – Bureau de la Réglementation Incendie et Accessibilité - au moins un mois avant la date prévue d'ouverture, l'autorisation d'admettre du public afin de lui permettre de réunir en temps opportun la commission de sécurité appelée à donner son avis lors de la visite de réception.

Ces dispositions sont applicables à tous les établissements recevant du public du 1^{er} groupe (1^{ère} à 4^{ème} catégorie) et du 2^{ème} groupe comportant des locaux d'hébergement pour le public quel qu'en soit le type.

Afin de limiter le bruit des équipements collectifs, les ouvrages de ventilation, climatisation, machinerie d'ascenseur ou autres devront être isolés acoustiquement.

L'Établissement Public Territorial s'engageant vers la mise en place d'une collecte sélective multi-matériaux en porte à porte, le pétitionnaire devra prévoir des locaux permettant de recevoir au minimum deux bacs différents. Les vides ordures seront à éviter.

En aucun cas les eaux d'exhaure, de rabattage de la nappe phréatique ou autres eaux claires parasites (eaux de climatiseurs ...) ne devront être rejetées à l'égout.

RACCORDEMENT A L'EGOUT : (Article 3 du Règlement Sanitaire Départemental)

En règle générale, dans la partie située sous le domaine public, les branchements particuliers d'égouts devront être visitables, du type n°1 de la ville de Paris (1,80 m X 0,90 m de dimensions intérieures).

Ils seront exécutés au choix du maître d'œuvre, soit en maçonnerie de meulière et mortier de ciment, soit en béton dosé à 350 kg de ciment par mètre cube, soit enfin à l'aide d'éléments préfabriqués, et présenter les dimensions, ci-après :

- hauteur sous clé : 1,80 m
- largeur aux naissances : 0,90 m
- largeur du radier : 0,50 m
- épaisseur de la maçonnerie, (non compris chape et enduits) : 0,20 m

Pour favoriser les liaisons avec la maçonnerie de meulière de l'ouvrage public, le dernier mètre de branchement sera toujours exécuté en maçonnerie de meulière et mortier de ciment.

Chaque branchement devra être fermé à l'aplomb de l'égout public par un mur de 0,30 m d'épaisseur au moins, en maçonnerie de meulière et ciment, avec enduit de part et d'autre, qui présentera du côté de l'immeuble un parement vertical et du côté de l'égout épousera le profil du pied-droit jusqu'à la naissance de la voûte, pour se prolonger ensuite verticalement jusqu'à la rencontre de la voûte du branchement, dont la pénétration restera dès lors apparente à l'intérieur de l'égout. Une plaque inaltérable portant le numéro de l'immeuble sera scellée dans l'enduit qui recouvrira le parement du mur à l'intérieur de l'égout. Une ventouse placée sur la façade de la maison mettra l'air du branchement en communication avec celui de la rue.

TERMITES : Un arrêté préfectoral du 22 décembre 2004 classe l'ensemble du département des Hauts-de-Seine en zone contaminée ou susceptible de l'être par des termites. En application de l'article 3 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999, en cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment, les bois et matériaux contaminés par les termites seront incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.