



VILLE DE
PARIS

Direction de l'Urbanisme

Service du Permis de Construire et du Paysage de la Rue

SAS PASSERELLE A
Monsieur Aurélien DUBOIS
34 rue Jean Jacques Rousseau
93230 ROMAINVILLE

Référence dossier : **PC 075 120 25 V0001**
4 RUE FERDINAND GAMBON
75020 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.

**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 la demande de permis de construire, valant permis de démolir, référencée ci-dessus, déposée le 06/01/2025, affichée le 15/01/2025 à la mairie d'arrondissement, par la SAS PASSERELLE A, représentée par Monsieur Aurélien DUBOIS, pour la construction de surface de plancher à destination de commerce, l'extension, la création de niveaux supplémentaires et la modification d'aspect extérieur d'une construction à R+2 sur 1 niveau de sous-sol (Surface créée: 418.0 m² Nombre de niveaux supplémentaires : 1) ;

Vu les pièces complémentaires reçues :

- Le 01/04/2025 (PC 05.03 - Façade sud restaurant existant et projet, PC 05.09 Plan des toitures et projet, PC 05.04.a - Façade sud - Est salon de thé existant, PC.05.04.b - Façade sud - Est salon de thé Projet, PC.05.05 - Façade Est - Existant et projet façade ouverte, PC.05.07 - Façade ouest existant et projet, PC.05.08 - Façade Nord - Projet avec gabarit, PC.05.06 Façade EST existant et projet façade fermée, PC.27.01 Plan de démolition R+1, PC 27.02 Plan de démolition du RdC, PC 27.03. Plan de démolition R+1 et PC 27.04 Plan de démolition du R+2, PC.02.04 Plans des zones urbaines, PC.04 - Passerelle A Notice, PC.05.01 Façade ouest existant et proje, PC 09.13 Plan de projet RDC Emprise des arbres, PC39 - Plan d'accessibilité du RDC, R+1 et R+2 + Passerelle A notice de sécurité et accessibilité, PC39 - Plan d'accessibilité R+3, PC40 Plans de sécurité du R+1 et R+3, Cartes de localisation et carte des plaques d'ancrages et carte du potentiel d'avenir, rapport du 4 rue du Ferdinand Gambon passerelle, Notices complémentaires passerelle A, Base de données Définition V2, Courrier fondations, Notice espaces vert et végétalisation, Notice sécurité et accessibilité, PC03 - 01b Coupe AA projet, PC 39 Plan d'accessibilité R+2 et PC 40 Plan de sécurité incendie RdC et R+2),
- Le 11/04/2025 (PC 04 - Plan d'espace libre - Niveau RDC et R+2 et PC 33-1),
- Le 05/06/2025 (PC 02 .02 Plan masse projet, PC 03 Coupe, PC 09 plans des niveaux projetés, PC 39 et PC 40 - Notice d'accessibilité, PC 39 Notice d'accessibilité, PC Notice de sécurité et Etude de gestion des eaux pluviale),
- Le 17/06/2025 (AREP nommé Notice divers)

- Le 10/09/2025 (Convention d'occupation) ;

Vu les avis de services émis par :

- Architecte des Bâtiments de France en date du 17/03/2025 et du 26/05/2025
- Préfecture de Police (BPCA) en date du 27/03/2025, du 26/05/2025, du 01/07/2025 et du 31/07/2025
- Mairie du 20ème arrondissement en date du 24/04/2025
- ENEDIS en date du 29/01/2025
- SNCF en date du 09/09/2025 ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{ER} :

Le permis de construire, valant permis de démolir, référencé ci-dessus, est accordé à la SAS PASSERELLE A, représentée par Monsieur Aurélien DUBOIS pour la restructuration de l'ancienne gare d'Avron et la création d'un restaurant et d'un salon de thé avec accès pour les personnes à mobilité réduite, l'aménagement du terrain et des espaces libres, l'extension, la surélévation partielle et la modification d'aspect extérieur d'une construction à R+2 sur 1 niveau de sous-sol (Surface créée: 418.0 m² Nombre de niveaux supplémentaires : 1), conformément au dossier déposé et complété le 01/04/2025, le 11/04/2025, le 05/06/2025, le 17/09/2025 et le 10/09/2025, sous réserve des prescriptions énoncées à l'article 2.

ARTICLE 2 :

Les prescriptions de sécurité formulées par la Préfecture de Police, annexées au présent arrêté, devront être strictement respectées.

Il est précisé que la puissance de raccordement au réseau de distribution électrique a été estimée par Enedis (avis ci-joint) à 64 kVA triphasé, au vu des éléments fournis par le demandeur.

Les prescriptions de sécurité formulées par la SNCF, annexées au présent arrêté, devront être strictement respectées.

Conformément aux dispositions de l'article UG.2.4.1.1° du règlement du PLU de Paris (Bâtiments protégés), afin de respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment protégé, ancienne gare du réseau ferroviaire de petite ceinture, les voutains de la cave seront conservés et les festons de la toiture arrière seront conservés ou restaurés

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

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.

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,

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.

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.