

MAIRE		ELU	
CABINET		ELU	
DGS		<i>Dum</i>	1
DGA ST			
DGA P			
DGA SUT			
P/Exécution	1	P/Info	x

Entrée du

**Bureau de la Gestion du Domaine**

**Affaire suivie par :**

Mme Cécile RODRIGUES  
62 Quai de la Marne  
75019 PARIS  
Tél : 01 44 89 14 40

Mme Salima KERRI, Directrice

Direction de l'Urbanisme et du Développement Urbain  
Centre administratif

1 rue Châlons  
93130 Noisy-le-Sec

Direction Générale Adjointe

Aménagement et Stratégie Territoriale

11 OCT. 2019

Paris, le - 2 OCT. 2019

**Références du courrier**

D19DVD-0

GD 65

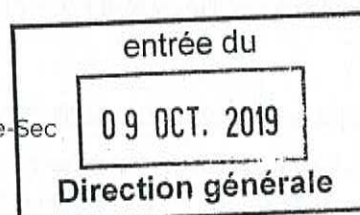
Vos références : PC 93 053 19 B001 ILOT COMPLEXE 85-103, Rue de Paris

**LRAR n° 1A 108 390 72406**

Pièces jointes : 0

Objet : PC - ILOT COMPLEXE 85-103, Rue de Paris, à Noisy-le-Sec

Madame la Directrice,



Par colis en date du 2 mai 2019, vous avez adressé pour avis le dossier de demande de permis de construire concernant l'Ilot Port de Noisy de la ZAC du quartier durable de la plaine de l'Ourcq. Ce colis ne m'ayant jamais été délivré, vous avez bien voulu transmettre au Service des Canaux le dossier par voie dématérialisée le 6 août dernier.

- Dossier PC 93 053 19 B001

- À Noisy-le-Sec, 85/103 rue de Paris (parcelles cadastrées série B n°52, 54, 56, 59, 61, 77, 113, 116, 117, 126, 127, 129 et partie de la 128)

- Travaux :

- Réalisation d'un parking de 402 places sur deux niveaux de sous-sol utilisé par les différents établissements de l'Ilot.
- Réalisation d'une piscine olympique avec bassin de water-polo d'une surface de 6 639 m<sup>2</sup> SDP (Surface De Plancher). Cette piscine entre dans le cadre des équipements de Paris 2024, comme piscine d'entraînement notamment pour le water-polo. Elle répondra à la demande du public, des scolaires et des associations sportives locales.
- Réalisation d'un Magasin Décathlon de 3 846 m<sup>2</sup> SDP en rez-de-chaussée et de plain-pied.
- Réalisation d'un hôtel de 4 169 m<sup>2</sup> SDP situé en partie au-dessus de la piscine. Cet hôtel comprend 126 chambres, et un restaurant au R+7 et dernier étage.
- Réalisation d'une résidence services de 6 155 m<sup>2</sup> SDP, composée de 172 logements répartis sur 17 étages.
- Réalisation de trois bâtiments résidentiels pour un total de 201 logements dont 2 R+16 et 1 R+8.

- Réalisation de commerces en Rez-de-chaussée, R+1 et R+2 pour une surface totale de 1 716 m<sup>2</sup> SDP
- Réalisation d'une salle de co-working escalade de 1345 m<sup>2</sup>SDP située au-dessus du magasin Décathlon

Ce projet appelle de ma part les observations suivantes :

Sur les risques d'infiltration :

Le projet prévoit la création de deux niveaux de sous-sols. L'étanchéité du canal n'étant pas garantie, il est indispensable de prévoir un cuvelage pour toutes les surfaces enterrées.

La technique de forage retenue pour les fondations du bâtiment de grande hauteur, ainsi que tout nouveau bâtiment à proximité devra impérativement respecter l'intégrité du canal. Une attention particulière sera apportée aux éventuelles vibrations que ces travaux sont susceptibles de générer de manière à préserver les ouvrages du canal riverain. Compte tenu de l'importance des travaux envisagés, nous sollicitons, au préalable du démarrage des travaux, la désignation d'un expert judiciaire dans le cadre d'un référé préventif.

Sur la circulation sur le domaine public fluvial et notamment sa voie de halage :

La bande de 8 mètres existante, à partir des anneaux, doit impérativement être conservée pour la maintenance et l'exploitation du service des canaux de la Ville de Paris et ne doit pas être utilisée pour le passage de nouveaux réseaux enterrés.

La circulation des véhicules à moteur sur la berge du Canal est interdite par le code des Transports (R4241-68 et suivants). Seuls les véhicules de service et de secours bénéficient d'une exonération permanente. Le chemin de halage doit rester imperméable en terme de circulation tout en restant accessible aux véhicules du service des canaux.

La voie échelle du bâtiment « R+17 » longeant l'autoroute A 86 doit être close afin d'éviter l'intrusion de véhicules non autorisés.

Sauf erreur de notre part, le seul accès pompier prévu sur la berge est celui d'ores et déjà autorisé pour la piscine. Cela sera-t-il suffisant pour accéder aux autres façades du bâtiment R+17 ? Ne faudrait-il pas prévoir un second accès pompier ?

Sur la création de droits de vue :

Toutes les fenêtres de la résidence côté canal, la baie vitrée de la piscine, les fenêtres du pan coupé du logement C, les fenêtres du 2<sup>e</sup> étage du Décathlon, ainsi que les fenêtres des logements B donnant sur la voie d'accès au chemin de halage, de même que les accès au Décathlon et à la toiture sur cette même voie et au logement C à partir de la berge, sont prévues en limite de propriété du domaine public fluvial de la Ville de Paris.

Or le domaine public fluvial ne peut être assimilé à une voie publique. En conséquence, l'implantation des façades avec ouvertures donnant sur le domaine public fluvial doit être réalisée dans le respect de l'article 678 du Code Civil qui impose une servitude de reculement d'1,90 mètre.

La ville de Paris peut néanmoins consentir conventionnellement une servitude de vue au demandeur, contre indemnité financière, comme le permet l'article L2122-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.



Sur les rejets : sauf erreur de notre part, aucun rejet ou prise d'eau n'est prévu dans le canal. Si tel était cependant le cas, il conviendrait de nous prévenir des volumes rejetés ou prélevés, de l'emplacement des points de prise ou de rejet, le type d'eau rejeté. En fonction du type de rejet, le dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau sera nécessaire. Les prélèvements et rejets seront soumis au tarif des canaux adoptés par le Conseil de Paris.

Sur l'ergonomie générale du projet :

Je note que de nouveaux aménagements paysagers sont prévus et que les arbres bordant le chemin de halage seront abattus. De plus, la présence de bâtiments de grande hauteur, notamment la construction d'une résidence de services de 17 étages (soit 50 mètres de hauteur) m'interpelle tout particulièrement. La construction de bâtiments aussi hauts sur un espace de promenade dont la largeur n'excède pas 8 mètres ne me paraît pas s'inscrire dans l'esprit des préconisations de l'APUR ou encore de celles formulées par la Charte du paysage, des usages et de l'aménagement de 2014. Ce document, rédigé en collaboration entre Est-Ensemble, le Conseil Général du 93, les collectivités de l'Alliance Ourcq en mouvement et la mairie de Paris, appelait à la préservation et l'aménagement d'espaces ouverts dédiés à la promenade sur chaque berge du canal et cela sur l'ensemble du linéaire.

Dès lors, je vous informe que je ne puis donner qu'un avis réservé, à ce stade, sur ce dossier de permis de construire. Toutefois, je suis consciente de l'importance et de l'urgence de la réalisation de ce projet et vous propose dès lors de vous rencontrer en associant à cette rencontre l'APUR et la Mission Métropole du grand Paris.

En restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Madame la Directrice, l'expression de ma considération distinguée.

  
Christelle Godinho  
Cheffe du Service des Canaux

Copie à Quentin VAILLANT, Adjoint au Directeur de la Mission Métropole du Grand Paris - Ville de Paris - Secrétariat Général

