



**2017 DU 212** Secteur Porte de Vincennes (12e et 20e) – Principe de déclassement des terrains compris dans la ZAC – Autorisations données à la SEMAPA, la RATP et ses filiales et la RIVP de déposer les permis de construire, autorisations d'urbanisme et toutes autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre des projets au sein de la ZAC – Autorisation de constituer toutes les servitudes nécessaires à la réalisation de ces projets.

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mes Chers collègues,

#### **A/ Contexte général de la ZAC de la Porte de Vincennes :**

L'opération d'aménagement du secteur Porte de Vincennes à Paris 12<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> couvre un territoire de 27 hectares environ sur les deux arrondissements, délimité par le groupe scolaire Cristino Garcia jusqu'au centre sportif Maryse Hilsz au nord, par la limite de Paris avec Montreuil et Saint-Mandé à l'est, par l'avenue Courteline au sud et par les boulevards Soult et Davout ainsi qu'une petite partie du Cours de Vincennes à l'ouest.

Une large concertation avec les habitants et acteurs locaux ainsi qu'entre la Municipalité parisienne et les communes limitrophes de Saint-Mandé, Montreuil et Vincennes a permis de définir les objectifs et orientations urbaines de cette opération d'aménagement.

Parmi ces objectifs figurent notamment :

- l'amélioration du cadre de vie des habitants par la requalification des espaces publics et de l'habitat face aux nuisances acoustiques dues au boulevard périphérique ;
- le développement d'une mixité urbaine en favorisant le dynamisme économique du site, en complétant l'offre d'équipements publics de proximité et en diversifiant les programmes de logements ;
- la réduction de la place de l'automobile en favorisant les modes de déplacements doux et en développant l'offre de transports collectifs
- ou encore l'intégration du projet d'aménagement dans une réflexion de développement durable.

Depuis 2008, le Conseil de Paris a été conduit à se prononcer à diverses reprises sur la mise en œuvre de cette opération d'aménagement, notamment :

- par délibération n°2008-DU-38 en date des 15, 16 et 17 décembre 2008, votre Conseil a approuvé le principe de l'engagement d'une mission de prestations intellectuelles d'études urbaines et techniques et le principe de la concertation et des objectifs poursuivis pour le secteur ;

- par délibérations n°2011-DU-108 en date des 11 et 12 juillet 2011, votre Conseil a approuvé l'extension du périmètre d'étude et des objectifs poursuivis pour l'aménagement du secteur ainsi que des modalités de la concertation en vue de la création de la ZAC ;

- par délibération n°2013-DU-289 en date des 12 et 13 novembre 2013, votre Conseil a approuvé le bilan de la concertation préalable, le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et le dossier de création de la ZAC Porte de Vincennes ;

- par délibération n°2015-DU-72 en date des 28, 29 et 30 septembre 2015, votre Conseil a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC ainsi que son programme des équipements publics, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et a autorisé la signature d'une concession d'aménagement avec la SEMAPA, aménageur et autorisé la SEMAPA à déposer les permis de démolir nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC.

Pour mémoire, la réalisation du programme global de constructions de 38 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ s'échelonne de 2017 à 2022, dans le cadre de phases successives. Il comprend :

- 24 500 m<sup>2</sup> prévisionnels au titre d'un programme de bureaux et activités tertiaires :  
Création de trois immeubles : un immeuble côté rue Cristino Garcia (20e) dédiés aux bureaux et activités tertiaires et deux immeubles de part et d'autre de l'avenue de la Porte de Vincennes (12e-20e /lots G1 et H1) dédiés à des bureaux et activités tertiaires.
- 6 900 m<sup>2</sup> prévisionnels au titre d'un programme de commerces/artisanats/services :  
Création de deux bâtiments bas anti-bruit à l'est du boulevard périphérique au niveau de la rue Albert Willemetz (20e – lot E) et des rues Jeanne Jugan et Bernard Lecache (12e - lot F) dédiés à des activités, de l'artisanat ou des commerces.  
Création de deux autres bâtiments (lots G2 et H2) également de faible hauteur au-dessus du boulevard périphérique au niveau de l'avenue de la Porte de Vincennes (12e-20e) pour accueillir des commerces ou des activités.
- 4 050 m<sup>2</sup> prévisionnels au titre d'un programme d'équipements publics :  
Création d'un gymnase à vocation intercommunale (lot I2) d'environ 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en mitoyenneté avec un entrepôt de stockage de matériels électriques, propriété de la Régie Autonome des Transports Parisiens (RATP), et implanté au-dessus du boulevard périphérique en mitoyenneté avec le pont de l'avenue Courteline (12e) ;  
Création d'un centre des cultures urbaines dédié à la musique et à la danse, d'une surface de plancher d'environ 1 110 m<sup>2</sup>, construit en lieu et place de l'actuelle annexe du collège Lucie Faure située rue Cristino Garcia ; la nouvelle annexe sera réinstallée rue des Pyrénées (20e) ;  
Reconstitution après démolition des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'école élémentaire Maryse Hilsz (20e) pour une surface de plancher d'environ 440 m<sup>2</sup>.
- 2 700 m<sup>2</sup> prévisionnels au titre d'un programme de logements :  
Construction de logements réservés aux étudiants et aux jeunes travailleurs sur le secteur Cristino Garcia (20e). Deux de ces logements seront dédiés à des logements de fonction pour le groupe scolaire Maryse Hilsz.  
A ces 2.700 m<sup>2</sup>, s'ajoute le lancement d'un autre programme d'environ 150 chambres dédiées au logement des étudiants (lot I1), porté par la RATP depuis début 2016 et s'inscrivant dans le cadre d'un protocole d'accord signé avec la Ville de Paris pour la création de 2 000 logements d'ici 2024. Il prévoit la surélévation du bâtiment de stockage de matériels électriques RATP situé 23 à 29, boulevard Carnot et 17-19, avenue Courteline (12e), mitoyen du futur gymnase surplombant le boulevard périphérique.

En application de cette délibération de septembre 2015, le traité de concession a été signé le 16 décembre 2015 entre la Ville de Paris et l'aménageur, la SEMAPA. Il prévoit notamment le principe de l'acquisition par l'aménageur de l'ensemble des emprises foncières qui appartiennent toutes à la Ville de Paris et ayant vocation à être cédées et l'autorisation donnée à l'aménageur d'occuper et d'utiliser les terrains appartenant à la Ville de Paris (domaine public viaire, domaine public non-viaire ou domaine privé) et situés dans le périmètre de l'opération pour procéder à l'exécution des travaux dont la maîtrise d'ouvrage lui a été confiée. Cette dernière disposition permet d'éviter de céder à l'aménageur des emprises

publiques en début d'opération qui auraient vocation à être rétrocédées en fin d'opération par l'aménageur à la Ville de Paris.

## **B/ Modalités foncières préalables à la réalisation des aménagements de la ZAC de la Porte de Vincennes :**

Les constructions à réaliser sur les lots G1 et H1 (bureaux et activités tertiaires), lots E et F (activités, artisanats et commerces), lots G2 et H2 (commerces ou activités), lot I1 (logements étudiants situés au-dessus du bâtiment de stockage de matériels électriques RATP) et lot I2 (gymnase) devant en partie s'implanter sur des emprises relevant du domaine public routier de la Ville de Paris, la mise en œuvre de cette opération d'aménagement requiert préalablement de faire évoluer la situation foncière en instruisant une procédure visant à déclasser du domaine public routier communal les emprises concernées.

Les déclassements requis concernent des emprises en plein sol, en surface et en sous-sol.

- *Emprises déclassées en plein sol :*

Seront déclassées du domaine public routier de la Ville de Paris et incorporées au domaine privé communal les emprises en plein sol suivantes, figurant sous trame rose au plan annexé à la présente délibération :

- E a, partie de la rue Albert Willemetz au droit des numéros 4 à 16/Z (20e), d'une superficie de 1698 m<sup>2</sup> environ ;
- F, parties de la rue Jeanne Jugan et de la rue Bernard Lecache au droit des numéros 2 à 12 (12e), d'une superficie de 2182 m<sup>2</sup> environ.

Ces deux emprises seront cédées à la SEMAPA dans le cadre de la réalisation du programme de constructions dédiées à des activités, de l'artisanat ou des commerces. L'emprise F a vocation à être cédée par la SEMAPA à la RIVP pour la construction d'un immeuble d'activité.

- G1, située à l'angle de l'avenue de la Porte de Vincennes et de la voie EC/20 (20e) d'une superficie de 1023 m<sup>2</sup> environ.
- H1, située 5 boulevard Carnot et voie DA/12 (12e), d'une superficie de 798 m<sup>2</sup> environ.

Le cas échéant, ces deux emprises pourront être complétées par une emprise G1 a, d'une superficie de 158 m<sup>2</sup> environ et une emprise H1 a, d'une superficie de 63 m<sup>2</sup> environ, afin que les espaces verts publics projetés soient mis à distance des façades des constructions des lots G1 et H1 en raison de considérations liées à la sécurité des usagers et à la bonne gestion de ces espaces verts.

Ces emprises seront cédées à la SEMAPA dans le cadre de la réalisation du programme de constructions dédiées aux bureaux et activités tertiaires.

- I1, située au droit des numéros 23 à 29 boulevard Carnot et 17-19 avenue Courteline (12e), d'une superficie de 168 m<sup>2</sup> environ.

Cette emprise sera incluse dans les échanges fonciers entre la Ville de Paris et la RATP requis pour la réalisation du projet de résidence étudiante du boulevard Carnot et du projet de gymnase du pont de l'avenue Courteline.

- I2 a, partie du talus du boulevard périphérique au droit du numéro 19 avenue Courteline (12e), d'une superficie désormais portée à 496 m<sup>2</sup> environ (au lieu de 472 m<sup>2</sup>) conformément aux précisions apportées par la SEMAPA (mai 2017) sur le périmètre du projet de gymnase du pont de l'avenue Courteline ;
- I2 b, partie du talus du boulevard périphérique longeant la rue Jeanne Jugan (12e), d'une superficie désormais portée à 241 m<sup>2</sup> environ (au lieu de 233 m<sup>2</sup>), conformément aux précisions apportées par la SEMAPA (mai 2017) sur le périmètre du projet de gymnase du pont de l'avenue Courteline ;

Ces deux emprises feront l'objet d'un changement d'affectation et prise en gestion en premier lieu par la DVD le temps des travaux puis par la DJS à la livraison du gymnase. Le traité de concession prévoit l'autorisation donnée à la SEMAPA d'occuper et d'utiliser ces terrains dans le cadre de la réalisation du projet de gymnase.

- *Emprises déclassées en surface :*

Seront déclassés du domaine public routier de la Ville de Paris et incorporés au domaine privé communal les volumes en surface suivants, figurant sous trame rose hachurée au plan annexé à la présente délibération:

- G2, partie de la voie EK/20 (20e) située sur la dalle recouvrant le boulevard périphérique d'une superficie de 774 m<sup>2</sup> environ, déclassée en volume à partir de la cote 53.50 NVP (cote provisoire) sans limitation de hauteur ;
- H2, partie de la voie DC/12 (12e) située sur la dalle recouvrant le boulevard périphérique d'une superficie de 751 m<sup>2</sup> environ, déclassée en volume à partir de la cote 53.50 NVP (cote provisoire) sans limitation de hauteur.

Ces volumes seront cédés à la SEMAPA dans le cadre de la réalisation du programme de constructions dédiées aux commerces ou activités.

- I2 c, volume surplombant le boulevard périphérique et situé à hauteur de l'avenue Courteline, côté impair (12e), déclassé à partir de la cote 49.80 NVP sans limitation de hauteur. Sa superficie est désormais de 1427 m<sup>2</sup> environ (au lieu de 1345 m<sup>2</sup>), conformément aux précisions apportées par la SEMAPA sur le périmètre du projet de gymnase du pont de l'avenue Courteline.

Ce volume fera l'objet d'un changement d'affectation et prise en gestion en premier lieu par la DVD le temps des travaux puis par la DJS à la livraison du gymnase. Le traité de concession prévoit l'autorisation donnée à la SEMAPA d'occuper et d'utiliser ce volume dans le cadre de la réalisation du projet de gymnase.

- *Emprise déclassée en sous-sol :*

Sera déclassé du domaine public routier de la Ville de Paris et incorporé au domaine privé communal le volume en sous-sol suivant, figurant sous trame rose hachurée au plan annexé à la présente délibération :

- E b, partie du talus longeant la rue Albert Willemetz (20e) d'une superficie de 480 m<sup>2</sup> environ, déclassée en volume à partir de la cote 51.20 à 52.20\* NVP sans limitation de profondeur.

Ce volume sera cédé à la SEMAPA dans le cadre de la réalisation du programme de constructions dédiées à des activités, de l'artisanat ou des commerces.

Conformément aux dispositions de l'article L141-3 du code de la voirie routière et de l'article L134-1 du code des relations entre le public et l'administration, un arrêté municipal en date du 16 mars 2017 a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de déclassement du domaine public routier communal d'emprises situées boulevard Carnot, avenue Courteline et voie DA/12 et de parties de la rue Jeanne Jugan, de la rue Bernard Lecache, de la voie DC/12, de la voie EK/20, de la rue Albert Willemetz et voie ED/20, dans la ZAC de la Porte de Vincennes à Paris (12e/20e). Celle-ci s'est tenue aux mairies des 12e et 20e arrondissements du 10 au 24 mai 2017 inclus.

À l'issue de cette enquête, Monsieur Jean-François LAVILLONNIERE, désigné en qualité de commissaire enquêteur, a émis un avis favorable à ces déclassements assorti d'une recommandation relative à la prise en compte d'une extension de deux mètres vers le nord pour les emprises I2 a, b et c, suite à l'évolution récente (mai 2017) du périmètre du projet de construction du gymnase de l'avenue Courteline piloté par la SEMAPA.

Le plan figurant en annexe de la présente délibération tient compte de l'évolution décrite au paragraphe précédent, afin que la recommandation du commissaire enquêteur soit suivie. Les cessions à la SEMAPA interviendront en plusieurs phases, pour tenir compte tant du calendrier de l'opération d'aménagement, que de celui du relogement de différents services de la Ville présents du site et, enfin, des capacités à désaffecter et déclasser les diverses emprises concernées. Votre assemblée sera donc ultérieurement amenée à se prononcer sur ces déclassements, préalablement à chacune des cessions envisagées.

Toutefois, en l'état d'avancement du projet d'aménagement de la ZAC de la Porte de Vincennes, plusieurs projets nécessitent à court terme le dépôt d'autorisations d'urbanisme et notamment des permis de construire alors que les déclassements des emprises de ces projets n'auront pas encore été prononcés :

- Projet de Gymnase dont la maîtrise d'ouvrage a été confiée à la SEMAPA dans le cadre du traité de concession de la ZAC sur une partie de l'emprise I2 a, l'emprise I2c et le volume I2 b
- Projet de logements étudiants porté par la RATP et ses filiales notamment SEDP et Logis-Transports sur la parcelle privée cadastrée 12 AL 7 et l'emprise I1 et une partie de l'emprise I2 a
- Projet d'immeuble d'activités porté par la RIVP sur l'emprise F (12<sup>e</sup>)

Conformément aux articles R 431-13 et R 423-1, et eu égard au fait que les emprises citées ci-dessus n'ont pas encore fait l'objet d'un déclassé et feront donc en l'état toujours partie du domaine public au moment des dépôts de permis de construire, les pétitionnaires précités doivent être en mesure d'attester être autorisés par la Maire de Paris à occuper et utiliser ces emprises.

En conclusion, je vous demande de bien vouloir :

- acter le principe de déclassé des emprises citées par la présente délibération, en vue notamment du dépôt éventuel de futures demandes d'urbanisme par l'aménageur ou les ayants-droits sur ces emprises,
- autoriser :
  - o l'aménageur SEMAPA à déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme et toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Gymnase prévu au programme d'équipements publics sur une partie de l'emprise I2a, l'emprise I2c et le volume I2b (12e)
  - o la RATP et ses filiales à déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme et toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation des logements étudiants sur l'emprise I1 et une partie de l'emprise I2a (12e)
  - o la RIVP à déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme et toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation d'un immeuble d'activités sur l'emprise F (12e)
- autoriser la constitution de toutes les servitudes nécessaires à la réalisation de ces projets.

Je vous prie, mes chers collègues, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris



**2017 DU 212** Secteur Porte de Vincennes (12e et 20e) – Principe de déclassement des terrains compris dans la ZAC – Autorisations données à la SEMAPA, la RATP et ses filiales et la RIVP de déposer les permis de construire, autorisations d’urbanisme et toutes autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre des projets au sein de la ZAC - Autorisation de constituer toutes les servitudes nécessaires à la réalisation de ces projets.

Le Conseil de Paris,  
siégeant en formation du Conseil Municipal

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2121-29 et L.2511-1 et suivants ;

Vu le Code de l’urbanisme, et notamment ses articles L.311-1, R.311-7 et suivants, R431-13 et R423-1 ;

Vu le Code de la voirie routière et notamment les articles L 141-3 et suivants et R 141-4 et suivants ;

Vu le Code des relations entre l’administration et le public, et notamment ses articles L134-1, L134-2 et R134-5 et suivants ;

Vu le Plan Local d’Urbanisme de Paris approuvé par délibération du Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006, ses modifications, mises en compatibilité, révisions simplifiées et mises à jour intervenues depuis lors ;

Vu la délibération du Conseil de Paris n°2011 DU 108 des 11 et 12 juillet 2011 ayant approuvé l’extension du périmètre d’étude et des objectifs poursuivis pour l’aménagement du secteur ainsi que sur les modalités de la concertation en vue de la création de la ZAC du secteur de la porte de Vincennes (12e et 20e) ;

Vu la délibération du Conseil de Paris n°2013 DU 147 des 22 et 23 avril 2013 ayant approuvé les modalités de mise à disposition du public du dossier d’étude d’impact environnemental en vue de la création d’une ZAC dans le secteur de la Porte de Vincennes (12e et 20e) ;

Vu la délibération du Conseil de Paris n°2013 DU 289 des 12 et 13 novembre 2013 ayant approuvé le bilan de la concertation préalable, le bilan de la mise à disposition de l’étude d’impact et le dossier de création de la ZAC ;

Vu la délibération du Conseil de Paris n°2015 DU 72 en date des 28, 29 et 30 septembre 2015 ayant approuvé le dossier de réalisation de la ZAC et son programme des équipements publics, ainsi que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, ayant autorisé la signature d’une concession d’aménagement avec la SEMAPA, aménageur, et ayant autorisé la SEMAPA à déposer les permis de démolir nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC ;

Vu le traité de concession d’aménagement de la ZAC Porte de Vincennes signé le 16 décembre 2015 entre la Ville de Paris et l’aménageur, la SEMAPA ;

Vu l’arrêté municipal en date du 16 mars 2017 prescrivant l’ouverture aux mairies des 12e et 20e arrondissements d’une enquête publique, du mercredi 10 mai au mercredi 24 mai 2017 inclus, sur le projet de déclassement du domaine public routier communal d’emprises situées dans le périmètre de la ZAC de la Porte de Vincennes à Paris, nécessaires à la réalisation de celle-ci ;

Vu l’avis favorable du commissaire enquêteur sur ce projet de déclassement, en date du 21 juin 2017 ;

Considérant que la réalisation de l'opération d'aménagement Paul Bourget nécessite la cession par phases à la SEMAPA, aménageur, des emprises dont la Ville de Paris est propriétaire au sein du périmètre de ladite opération ;

Vu le plan de déclassement après enquête établi par le DTDF le 10 juillet 2017, annexé à la présente délibération ;

Vu le projet en délibération 2017 DU 212 en date du \_\_\_\_\_ par lequel Mme la Maire propose d'acter le principe de déclassement des emprises communales, et d'autoriser en l'aménageur SEMAPA, la RATP et ses filiales et la RIVP à déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme et toutes autres autorisations administratives nécessaires à la réalisation de différents projets immobiliers sur des terrains ayant vocation à être cédés mais étant encore propriété de la Ville au moment des dépôts de ces demandes ;

Vu l'avis du conseil du 12<sup>ème</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;

Vu l'avis du conseil du 20<sup>ème</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;

Sur le rapport présenté par M. Jean-Louis MISSIKA au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvé le principe de déclassement des emprises de l'opération présentées sur le plan de déclassement en date du 10 juillet 2017.

Article 2 : Est autorisé le dépôt de toutes demandes d'autorisations d'urbanisme, permis de construire et toutes autres autorisations administratives nécessaires à la réalisation des projets de :

- Gymnase dont la maîtrise d'ouvrage a été confiée à la SEMAPA dans le cadre du traité de concession de la ZAC sur une partie de l'emprise I2 a, l'emprise I2c et le volume I2 b (12e)
- Logements étudiants porté par la RATP et ses filiales notamment SEDP et Logis-Transports sur la parcelle privée cadastrée 12 AL 7 et l'emprise I1 et une partie de l'emprise I2 a (12e)
- Immeuble d'activités porté par la RIVP sur l'emprise F (12e)

Article 3 : Est autorisé la constitution de toutes les servitudes nécessaires à la réalisation de ces projets.