

2017 DU 26 Secteur d'aménagement Gare de Lyon Daumesnil (12e) – Signature d'un protocole d'accord foncier entre la Ville et la SNEF, d'une convention de Projet Urbain Partenarial – phase 1 entre la Ville et la SNEF et d'une convention de transfert des équipements propres – phase 1 entre la Ville et la SNEF. Définition d'un Périmètre de Projet Urbain Partenarial et des modalités de partage du coût des équipements publics.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le secteur d'aménagement Gare de Lyon-Daumesnil (anciennement appelé Charolais-Rambouillet) est situé dans le 12^e arrondissement, à proximité de la Gare de Lyon et de l'avenue Daumesnil. Il est bordé au nord par la rue de Rambouillet, à l'est par la rue du Charolais, au sud par le boulevard de Bercy et à l'ouest par le faisceau ferré de la gare de Lyon. Il représente une emprise d'environ 6 hectares et se caractérise aujourd'hui par une forte densité de fonctions ferroviaires : certaines devant être préservées et reconstituées sur site (tel que l'avitaillement de la gare de Lyon et ses fonctions annexes), ou à proximité (telle que la gare routière des cars pour l'accueil des groupes), et d'autres quittant définitivement le site (telles que le TGV postal ou le centre de tri postal).

Les terrains concernés sont actuellement la propriété de SNCF Réseau en grande partie et de manière plus marginale de SNCF Mobilités. La Société Nationale d'Espaces Ferroviaires (SNEF), filiale du groupe SNCF, projette d'engager une opération d'aménagement visant au développement d'un nouveau quartier mixte en continuité du lotissement Charolais Ronde déjà réalisé par la SNEF sur des délaissés ferroviaires. Ainsi, en permettant la réalisation de cette nouvelle phase d'aménagement, le projet d'extension du quartier participe au désenclavement et au changement d'image de tout le secteur du Charolais.

Le cadre contractuel et réglementaire

Le projet d'opération d'aménagement s'inscrit dans le champ du protocole pour le logement conclu le 6 mai 2015 entre la Ville de Paris et le groupe SNCF et répond à l'engagement de ce dernier à contribuer à la création de logements dans des conditions compatibles avec d'une part les objectifs de production de logement social et d'autre part avec les équilibres financiers de chacun des partenaires. Sur l'opération Gare de Lyon-Daumesnil, l'objectif est de 600 logements dont 200 sur la période 2014-2020.

Les objectifs de l'opération d'aménagement ont été intégrés dans la modification générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) entrée en vigueur le 29 août 2016, via l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dénommée « Gare de Lyon-Daumesnil ». Les principaux objectifs d'aménagement sont les suivants : faciliter et mettre en œuvre des continuités urbaines avec les quartiers environnants en veillant à désenclaver le secteur ; offrir un meilleur environnement par la création de nouveaux espaces et équipements publics (notamment par la réalisation d'un nouvel espace vert public de 4500 m² d'un seul tenant, l'organisation d'un maillage végétalisé de liaisons douces, et l'implantation d'un groupe scolaire et d'une crèche afin de répondre aux besoins générés par l'opération) ; développer une mixité urbaine habitat/emploi favorisant l'insertion du quartier dans la ville (avec notamment la proportion d'au moins 60% de logements sociaux et 20% de logements intermédiaires). Le secteur a été intégré à cette occasion à la zone UG du PLU qui permet sa mutation de secteur ferroviaire vers un nouveau quartier de ville mixte.

Le projet d'aménagement

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine commanditée par la SNEF et composée du groupement RSHP, Tolila Gilliland, Ingérop, Michel Desvigne Paysagiste et Franck Boutté consultants, a remis fin novembre 2016 le projet de plan guide du secteur Gare de Lyon-Daumesnil.

Les données tant topographiques (le site est au niveau du plateau ferroviaire, soit plus haut que les rues avoisinantes) que géométriques (un terrain étendu dans sa longueur bordé par le faisceau ferré de la gare de Lyon) ont été pris en compte dans les choix d'aménagement. De même, le fait de reconstituer in situ les fonctions d'avitaillement de la gare situées aujourd'hui en sous-sol de la moitié du site, ainsi que la préservation d'un patrimoine ferroviaire existant, influent sur le dessin des espaces publics.

La première ambition du projet est de créer des liens entre cet ancien secteur ferroviaire et la ville et de rendre le site accessible depuis les rues avoisinantes (rue de Rambouillet, rue du Charolais, rue Jorge Semprun, boulevard de Bercy), grâce à la gestion des dénivelés dans les espaces publics. Cela se traduit par un grand axe de cheminement vélos/piétons depuis la gare de Lyon jusqu'au boulevard de Bercy, entraînant la suppression du mur de soutènement présent rue de Rambouillet. Cette suppression crée l'opportunité d'ouvrir le site vers la place Henri Fresnay, et d'élargir la rue de Rambouillet, conformément à l'emplacement réservé à cet effet au PLU.

Le projet propose ensuite d'implanter un pôle tertiaire (dont une partie réintégrant la fonction avitaillement des trains actuellement située en sous-sol) à proximité de la gare et des logements diversifiés pour tous les publics dans le prolongement des quartiers d'habitation voisins et autour d'un espace végétalisé central, forme de coulée verte qui constitue l'épine dorsale de l'aménagement.

Au point de vue patrimonial, certaines fonctions historiques trouvaient leurs places dans un ensemble de bâtiments formant un ensemble industriel et architectural cohérent des années 1920. En accord avec l'avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF), le projet intègre la conservation des deux grandes halles et de plusieurs travées hautes. Positionnés au nord du site, ces bâtiments emblématiques font de l'histoire ferroviaire un point d'identité forte du projet et amorcent le lien entre cette partie plutôt minérale et l'espace vert.

Le projet urbain développé par la SNEF vise à créer un quartier accessible et perméable, favorable aux mobilités douces (une fluidité physique et visuelle a été recherchée), un quartier vert avec des espaces piétons généreux et fortement végétalisés, un quartier résilient avec un tissu urbain flexible et une mise en valeur du patrimoine existant, et enfin un quartier bas carbone et une approche bioclimatique des formes urbaines.

La programmation

La programmation prévisionnelle globale de l'opération est la suivante (total env. 89 300 m²) :

- Habitat : 44 600m² SDP environ respectant la répartition 60% LS, 20% LI et 20% LL et représentant environ 600 logements.
- Activités – bureaux : 38 200m² SDP environ comprenant 36 700 m² de bureaux, un Espace de Logistique Urbaine de 600 m² et environ 900 m² d'ateliers.
- Commerces – services : 3 000 m² SDP environ de commerces de proximité.
- Équipement scolaire et de petite enfance : le projet prévoit l'implantation d'un groupe scolaire de 8 classes et une crèche de 68 places pour environ 3500 m² SDP.
- Espaces verts : a minima 9 000 m² d'espaces verts répartis en trois secteurs : nord, centre et sud (ce dernier d'une superficie d'environ 4 500 m² d'un seul tenant sera réalisé par la Ville).
- Un maillage végétalisé permettant le lien avec le boulevard de Bercy.

En complément du programme ci-dessus, le projet prévoit des surfaces de bureaux nécessaires au relogement des services SNCF pour environ 7 650 m² SDP, la reconstitution du centre d'avitaillement pour 8 300m² SDP et enfin la reconversion des halles patrimoniales (env. 6 800 m² SDP à ce jour) dont la programmation précise restera à définir et fera vraisemblablement l'objet d'un appel à projets lancé par la SNEF.

La programmation étant à peu près stabilisée selon les éléments du plan guide, la SNEF et la Ville de Paris se sont rapprochées afin d'examiner les conditions de financement des équipements scolaires et de petite enfance et les conditions d'acquisition des terrains et volumes nécessaires à la réalisation du jardin Sud et de l'élargissement de la rue de Rambouillet.

Selon les estimations réalisées par les services de la Ville de Paris -Direction des Affaires Scolaires (DASCO) et Direction des Familles et la Petite Enfance (DFPE) - à partir notamment du nombre de logements familiaux créés, de la démographie attendue du secteur, du contexte local et du calendrier de réalisation des constructions, les besoins générés par l'opération d'aménagement sont les suivants :

- groupe scolaire : 8 classes
- crèche : 33 places.

Il a donc été convenu, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, que les besoins en classes du groupe scolaire et en places de crèche générées par l'opération seront pris en charge par l'opération.

La différence entre les besoins induits par l'opération et la taille de la crèche s'explique par le nombre optimal d'enfants par crèche établi par la Ville de Paris, et fixant, pour une organisation par tranche d'âges, la taille minimale à 68 places. Les besoins excédentaires à ceux générés par l'opération mais couvrant les besoins du quartier seront pris en charge par la Ville de Paris.

Eu égard à l'état d'avancement des premières études de capacité réalisées par la SNEF, il a été décidé d'engager une concertation préalable permettant d'associer les habitants, les associations et les autres personnes concernées à l'élaboration du projet. Par arrêté du 19 mai 2016, la Maire de Paris, après avoir rappelé les objectifs poursuivis, a défini les modalités de concertation mises en œuvre. Ainsi, à l'été 2016, se sont tenus une réunion publique de lancement (9 juin), une visite de site commentée (11 juin), et deux ateliers thématiques (23 juin et 5 juillet). Une réunion d'échanges sur les observations recueillies s'est tenue à l'automne 2016 (3 novembre). La participation du public s'est avérée importante lors de la réunion publique de lancement, pour diminuer ensuite légèrement jusqu'à la réunion de clôture qui a réuni une cinquantaine de personnes.

Les ateliers et réunions ont permis de collecter des contributions et des observations sur plusieurs thématiques telles que les formes urbaines et architecturales, les espaces communs et la vie de quartier, la programmation commerciale et les lieux de vie, le jardin et les espaces paysagers, et enfin la mobilité et le stationnement. Les réponses ainsi que l'intégration des préoccupations des riverains dans le projet ont été présentées par la Ville et la SNEF lors de la réunion d'échanges de novembre 2016.

Un second temps de concertation s'est tenu au printemps 2017. Il concernait les usages dans les espaces publics et tout particulièrement dans le futur jardin.

Ces temps de concertation ont permis de partager et enrichir les grandes intentions urbaines (telles que l'insertion d'usages ludiques dans les espaces publics, ou encore la confirmation d'une programmation commerciale de proximité, et la consultation des riverains sur le cahier des charges de l'appel à projet pour les halles conservées, par exemple) et d'aboutir à un projet d'aménagement aux objectifs et ambitions partagés. Le bilan de la concertation est pris par arrêté de la Maire.

Une mise en œuvre par phases

Pour répondre à des contraintes d'exploitation des services ferroviaires, la réalisation de l'aménagement du secteur se fera en deux phases opérationnelles.

En effet, compte tenu de la présence en sous-sol du centre d'avitaillement actuel de la Gare de Lyon dont l'activité doit être maintenue afin d'assurer la continuité du service public ferroviaire, la libération des terrains nécessite des opérations tiroirs : démolition d'un bâtiment en surplomb de voies (dit bâtiment de l'ex tri postal) occupé par les services SNCF et reconstitution du nouvel avitaillement sur l'emprise du bâtiment démolit avant de pouvoir démolir l'actuel et terminer l'aménagement du site.

Cette répartition en deux temps doit permettre dans la première phase la construction des bureaux pour la relocalisation des agents concernés par le bâtiment à démolir.

L'impossibilité pour la SNEF d'acquiescer dès à présent les emprises restant affectées au service public ferroviaire et de réaliser ainsi une unité foncière sur l'ensemble du secteur entraîne de facto le phasage de cette opération en deux projets d'aménagement sous autorisations d'urbanisme distinctes. Un premier permis d'aménager correspondant à la phase 1 du projet d'aménagement doit être déposé au 2^e semestre 2017 par la SNEF.

En phase 1 seront réalisés les lots de la séquence centrale situés côté rue du Charolais, rue Jorge Semprun, le jardin central et l'ensemble de la séquence sud du secteur ; la séquence nord et les lots de la séquence centrale en bordure de voies se retrouvant dans la phase 2 de l'opération.

La Ville et la SNEF travailleront de concert pour définir notamment des dispositifs architecturaux et techniques permettant d'assurer le confort acoustique et vibratoire des logements prévus à proximité des voies ferroviaires.

Il est convenu plus généralement que la Ville de Paris sera associée aux étapes principales de la mise en œuvre des programmes.

La répartition prévisionnelle de la programmation par phase est la suivante :

<i>opération-m² SDP</i>	Phase 1	Phase 2	Total
Logements	26 700	17 900	44 600
Bureaux	2 000	34 700	36 700
Activités-log. Urb.	600	900	1 500
Commerces	1 700	1 300	3 000
Ecole	2 600	-	2 600
Crèche	900	-	900
ss-total	34 500	54 800	89 300

En termes d'espaces verts, la répartition sera la suivante :

Espaces verts - m ²	Phase 1	Phase 2
jardin centre	3 340	-
jardin sud	5 100	-
jardin nord	-	2 000
	8 440	2 000

Cette décomposition par phases (tant opérationnelles que juridiques) a des conséquences sur les différents protocoles et conventions envisagés.

Il est par ailleurs précisé que l'« Accueil Groupes » pour la Gare de Lyon (comportant 10 emplacements de stationnement pour les bus de voyageurs en groupes) est aujourd'hui présent en dehors du périmètre de l'Opération, le long de l'immeuble de l'Agence Française de Développement. La localisation de cet équipement n'est pas impactée par le projet urbain. Une étude menée par la SNCF est en cours, dont les résultats sont attendus au premier trimestre 2018, portant sur plusieurs hypothèses de relocalisation. SNCF Immobilier indique qu'aucune de ces hypothèses ne conduit à la remise en cause du présent projet urbain, de sa programmation, de son phasage ou de son planning.

Le protocole foncier :

L'opération d'aménagement nécessite l'acquisition par la Ville de Paris des terrains et/ou volumes d'assiette des équipements publics réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la phase 1 et de la phase 2.

Les autres voies et espaces communs à l'opération (voies de circulation, espaces végétalisés, jardins nord et central, espaces partagés,...), constituant les équipements propres de la phase 1 et de la phase 2, seront réalisés par l'aménageur et remis gracieusement à la Ville de Paris. S'agissant des voies et espaces communs de la phase 1, ceux-ci seront remis à la Ville dans le cadre de la convention de transfert, objet également de la présente délibération, en vue de leur classement dans le domaine public municipal.

Le protocole foncier vise à définir le cadre opérationnel, juridique et financier dans lequel s'effectueront les acquisitions des terrains/volumes par la Ville auprès de la SNEF. Il s'agit :

- des terrains et volumes correspondant à l'assiette de l'espace vert public qui sera réalisé par la Ville, constitués de l'emprise principale du jardin sud d'environ 4 300 m², plus une emprise complémentaire de 800 m² environ ;
- des emprises (terrains et volumes) qui accueilleront l'école (environ 2 600 m² de SDP, plus 870 m² environ d'espace extérieur) et la crèche (environ 900 m² de SDP, plus 450 m² environ d'espace extérieur) ;
- du terrain d'assiette (1 200 m² environ) correspondant à l'élargissement de la rue de Rambouillet.

L'existence d'une galerie technique, dite « galerie Moret », traversant en tréfonds le site et restant propriété de la SNCF, nécessitera la réalisation d'un état descriptif de division en volumes préalablement aux cessions.

À l'exception de l'acquisition relative à l'élargissement de la rue de Rambouillet qui interviendra en phase 2, toutes les autres acquisitions concernent la phase 1.

Les conditions financières de ces acquisitions ont été fixées d'un commun accord entre la Ville de Paris et la SNEF de la manière suivante :

- pour les terrains et/ou volumes destinés à la réalisation de la crèche et de l'école : un prix par m² de surface de plancher égal au prix administré pour le logement social. Ce montant est de 1 085 €/m² de surface de plancher (valeur 2016) non indexable ;
- pour les terrains et/ou volumes destinés à la réalisation de l'espace vert public d'un seul tenant : un prix de 811 €/m² correspondant à un prix de terrain de 2 317 €/m² (prix résultant d'un équilibre économique de l'opération porté par la SNEF), décoté de 65%;
- pour les terrains et/ou volumes destinés à l'élargissement de la rue de Rambouillet : un prix de 602 €/m² correspondant à un prix de terrain de 2 317 €/m², décoté de 90 % auquel vient s'ajouter la prise en compte d'une participation exceptionnelle de la Ville de Paris pour les travaux de démolition de la rampe d'accès.

Le prix fixé pour les terrains et volumes destiné à l'élargissement de la rue de Rambouillet s'entend avant indexation. Ce prix sera indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction (ICC) capé entre 0% et 4%, l'indice de base étant le dernier publié à la date de signature du protocole. Ces modalités d'indexation ont été acceptées au regard du niveau de prix fixés ci-dessus.

Les biens seront acquis nus, libres et dans un état compatible avec leurs usages futurs.

Le calendrier des acquisitions est le suivant : courant 2021 pour ce qui concerne les terrains /volumes destinés à la réalisation de la crèche, de l'école et fin 2023 pour ce qui concerne les terrains/volumes destinés à l'élargissement de la rue de Rambouillet. Pour les terrains/volumes destinés à la réalisation du jardin sud, leur acquisition est programmée à un horizon plus lointain (2024-2026) car cette emprise est susceptible de servir de base chantier à SNCF Réseau pour les travaux de réfection des tabliers du Pont ferroviaire du Boulevard de Bercy, sur une période de deux ans prévue entre 2022 et 2026.

Aux termes d'un avis de France Domaine en date du 21 avril 2017, ces conditions financières ont été validées.

Enfin, il est prévu la mise en place d'un comité de suivi qui s'assurera de la mise en œuvre des modalités du protocole foncier, mais aussi de l'évolution éventuelle à la marge de la programmation de l'opération et du respect du calendrier prévisionnel de l'opération.

Le périmètre de PUP – la convention de PUP phase 1 :

La convention de Projet Urbain Partenarial est une convention de financement, visant à faire participer l'aménageur au coût de réalisation du groupe scolaire et de la crèche, dans la limite des besoins générés par l'opération.

Comme indiqué supra, la SNEF envisage le dépôt d'un premier permis d'aménager relatif à la phase 1 de l'opération. Les modalités juridiques de réalisation de la phase 2 ne sont pas à ce jour totalement arrêtées car liées aux contraintes techniques et calendaires de la reconstitution du centre d'avitaillement.

Juridiquement, la SNEF ne peut donc, à ce stade, participer au financement des équipements publics qu'à hauteur des besoins générés par le programme de la phase 1.

Aussi, pour sécuriser le financement total des équipements dans la limite des besoins générés par l'opération dans sa globalité, la Ville de Paris, en application de l'article L332-11-3 du code de l'Urbanisme, a décidé de délimiter « un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usager de leurs opérations ».

Ce périmètre recouvre la totalité de l'opération d'aménagement phases 1 et 2.

Le coût total des équipements est estimé à **13 758 000€ HT** selon la décomposition suivante :

en €HT	Coût total équipements		
	Foncier	Travaux	Total
Groupe scolaire - 8cl.	2 821 000	6 667 000	9 488 000
Crèche - 68 pl.	983 000	3 287 000	4 270 000
Total coût	3 804 000	9 954 000	13 758 000

Le coût des équipements publics correspondants aux besoins générés par l'opération, à savoir école de 8 classes et 33 places de crèche, est réparti ainsi :

en €HT	Coût des besoins générés par l'opération		
	Foncier	Travaux	Total
8 cl. - Groupe scolaire	2 821 000	6 667 000	9 488 000
33 pl - Crèche	477 000	1 595 000	2 072 000
Total coût	3 298 000	8 262 000	11 560 000

Ainsi, la participation de la SNEF exigible au titre du financement des équipements publics induits par l'opération Gare de Lyon Daumesnil dans son ensemble est évaluée à **11 560 000 €** (soit 84% du coût total).

Selon les prévisions de construction de logements fournies par la SNEF, la répartition par phase du nombre de logements est la suivante :

	Ph1	Ph2
nbre de logements	382	268
soit en %	60%	40%

Compte tenu du phasage de l'opération, et de la répartition de logements entre la phase 1 et la phase 2 rappelée ci-dessus, la participation de la SNEF au titre de la phase 1, s'élève à 60% de la participation exigible, soit, **6 936 000€**, correspondant à la totalité des besoins générés par la phase 1.

Cette participation fait l'objet de la convention de Projet Urbain Partenarial phase 1 jointe au présent document.

Cette participation sera versée en numéraire, en quatre échéances :

- 10% à la date de dépôt de la demande de Permis de Construire du groupe scolaire
- 45% à la date de déclaration d'ouverture de chantier du groupe scolaire
- 40% un an après
- 5% au dépôt de la Déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux du groupe scolaire ou de la crèche

La part restante du coût des équipements publics à la charge de l'opération fera l'objet d'une ou plusieurs conventions de PUP qui interviendront lors de la 2^e phase d'aménagement.

La convention de transfert des voies, réseaux divers et espaces communs dans le domaine public communal – phase 1:

Le permis d'aménager déposé ne concernant que la phase 1 de l'opération d'aménagement, seuls les équipements propres relatifs à cette première phase feront l'objet d'une convention de transfert selon l'article R442-8 du code de l'Urbanisme.

Les voies et espaces communs objet de la convention se décomposent comme suit :

- la voie nouvelle en boucle à vocation de desserte locale, depuis la rue Charles Bossut jusqu'à la rue Jorge Semprun »,
- la voie douce végétalisée, dite voie V2 devant les lots de logements le long du jardin central ;
- le jardin central ;
- la voie douce (vélos/piétons) végétalisée dite voie V3, raccordée à une extrémité à la voie nouvelle et débouchant boulevard de Bercy ;
- les réseaux d'alimentation en eau potable et en eau non potable, les réseaux de collecte des Eaux Usées et des Eaux pluviales ,
- les réseaux d'éclairage et de signalisation lumineuse tricolore.

L'engagement de transfert s'étend aux emprises foncières de ces voies et ouvrages ainsi qu'aux plantations et mobilier urbain qu'elles accueillent.

La maîtrise d'ouvrage des travaux de voirie et des réseaux sera assurée par la SNEF, filiale d'aménagement de la SNCF. Les directions techniques de la Ville valideront l'avancement des projets à chaque étape d'étude (AVP, PRO).

La réception des ouvrages par la SNEF se fera en présence des services techniques municipaux compétents préalablement à leur remise à la Ville.

Le coût de réalisation des voies et réseaux divers de l'opération tels que décrits ci-avant est à la charge exclusive de la SNEF. Une cession gratuite des emprises sera opérée conformément aux accords pris dans la convention de transfert.

Cette convention intervient dans le cadre de la demande de permis d'aménager qui autorisera la SNEF à diviser son terrain pour la première phase de l'opération.

Les équipements propres réalisés lors de la 2^e phase de l'aménagement feront l'objet d'une autre convention de transfert qui interviendra lors de cette 2^e phase.

En vous soumettant les pièces de ce dossier, je vous prie, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir:

- approuver le protocole foncier entre la Ville et la SNEF et m'autoriser à le signer ;
- approuver le périmètre de projet urbain partenarial et les modalités de partage du coût des équipements publics ;
- approuver la convention de Projet Urbain Partenarial – phase 1 entre la Ville et la SNEF et m'autoriser à la signer ;
- approuver la convention de transfert des voies et espaces communs – phase 1 entre la Ville et la SNEF et m'autoriser à la signer.

La Maire de Paris

2017 DU 26 - 1 Secteur d'aménagement Gare de Lyon Daumesnil (12e) – Signature d'un protocole foncier entre la Ville, la SNEF et SNCF Immobilier.

Le Conseil de Paris,
siégeant en formation de Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel Mme la Maire de Paris lui propose notamment d'autoriser la signature avec la SNEF et SNCF Immobilier d'un protocole foncier relatif à la mise en œuvre de l'opération « Gare de Lyon Daumesnil » (12e) ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 21 avril 2017 ;

Vu le projet de protocole foncier ci-annexé ;

Vu l'avis de Mme la Maire du 12e arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement en date du _____ ;

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

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer avec la SNEF et SNCF Immobilier le protocole foncier relatif à la mise en œuvre de l'opération « Gare de Lyon Daumesnil » (12e)

2017 DU 26 - 2 Secteur d'aménagement Gare de Lyon Daumesnil (12e) – Délimitation d'un Périmètre global de Projet Urbain Partenarial et fixation des modalités de partage du coût des équipements publics

Le Conseil de Paris,
siégeant en formation du Conseil Municipal

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

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.332-11-3 ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel Mme la Maire de Paris lui propose notamment de délimiter un Périmètre global de Projet Urbain Partenarial et de fixer les modalités de partage du coût des équipements publics relatifs à l'opération « Gare de Lyon Daumesnil » (12e) ;

Vu le périmètre global de projet urbain partenarial ci-annexé ;

Vu l'avis du Conseil du 12ème arrondissement en date du _____ ;

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

Considérant que l'opération d'aménagement « Gare de Lyon – Daumesnil » fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au sein du Plan Local d'Urbanisme qui vise notamment une programmation prévisionnelle de 600 logements ;

Considérant que cette opération qui s'étend sur le périmètre annexé à la présente délibération se réalisera en plusieurs phases ; qu'elle accueillera entre autres un groupe scolaire de 8 classes et une crèche de 68 places qui permettent de répondre notamment aux besoins des futurs habitants de l'opération dans sa globalité, phase 1 et phase 2 ;

Considérant que le financement de ces équipements publics a vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial dans le cadre du permis d'aménager qui sera déposé par la SNEF pour la mise en œuvre de la phase 1 ; que conformément à l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme, il convient donc de fixer les modalités de partage des coûts de ces équipements et de délimiter le périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participeront, dans le cadre de conventions spécifiques, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations ;

Considérant qu'au regard du programme de l'opération d'aménagement, selon les estimations réalisées par les services de la Ville de Paris -Direction des Affaires Scolaire (DASCO) et Direction de la Famille et la Petite Enfance (DFPE) - à partir notamment du nombre de logements projetés, de la démographie attendue du secteur, du contexte local et du calendrier de réalisation des constructions, les besoins totaux générés par l'opération d'aménagement sont les suivants :

- groupe scolaire : 8 classes ;
- crèche : 33 places sur 68 ;

Considérant que la SNEF prévoit de réaliser une phase 1 dans le cadre d'un permis d'aménager portant notamment sur la création de 390 logements env. représentant environ 26 700 m² SDP et qu'une phase 2 portera sur la création de 270 logements env. représentant environ 17 900 m² SDP ; Qu'ainsi la répartition

des logements créés est de 60% en phase 1 et 40% en phase 2 ; Qu'ainsi les besoins en équipements publics sont en phase 1 égaux à 60% des besoins totaux définis supra et en phase 2 égaux à 40% des besoins totaux définis supra ;

Délibère :

Article 1 : L'opération d'aménagement Gare de Lyon Daumesnil qui vise une programmation prévisionnelle minimale de 43 000m² SDP de logements représentant environ 600 logements nécessite la réalisation :

- d'un groupe scolaire de 8 classes
- de 33 places de crèche

Article 2 : Les modalités de partage du coût des 8 classes du groupe scolaire à réaliser dans le périmètre de l'opération Gare de Lyon Daumesnil sont les suivantes :

- Participation au titre de la Phase 1 : (coût [foncier + travaux et honoraires] HT X (0,60)
- Participation au titre de la Phase 2 : coût [foncier + travaux et honoraires] HT X (0,40)

Article 3 : Les modalités de partage du coût des 33 places de crèche correspondants aux besoins générés par l'opération, à réaliser dans le périmètre de l'opération Gare de Lyon Daumesnil sont les suivants :

- Participation au titre de la Phase 1 : coût [foncier + travaux et honoraires] HT X (0,60)
- Participation au titre de la Phase 2 : coût [foncier + travaux et honoraires] HT X (0,40)

Article 4 : Le périmètre dans lequel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions de projet urbain partenarial, à la prise en charge financière des équipements publics visés à l'article 1 est annexé à la présente délibération.

Article 5 : Le périmètre visé à l'article 4 est délimité pour une durée de quinze ans.

Article 6 : La présente délibération sera transmise à M. le Préfet de la région d'Ile-de-France, Préfet de Paris ; elle sera affichée à l'hôtel de Ville et sera publiée au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris.

2017 DU 26 – 3 Secteur d'aménagement Gare de Lyon Daumesnil (12e) - Signature d'une convention de Projet Urbain Partenarial – phase 1 entre la Ville et la SNEF

Le Conseil de Paris,
siégeant en formation de Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.332-11-3 et R.332-25-1 à R.332-25-3;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel Mme la Maire de Paris lui propose notamment d'autoriser la signature avec la SNEF d'une convention de projet urbain partenarial relative à la mise en œuvre de la phase 1 de l'opération « Gare de Lyon Daumesnil » (12e) ;

Vu l'avis du Service local du Domaine de Paris en date du 21 avril 2017 ;

Vu le projet de convention de projet urbain partenarial ci-annexé ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement en date du _____ ;

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

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer avec la SNEF la convention de Projet Urbain Partenarial relative à la mise en œuvre de la phase 1 de l'opération Gare de Lyon Daumesnil et telle qu'annexée à la présente délibération.

2017 DU 26 – 4 Secteur d'aménagement Gare de Lyon Daumesnil (12e) - Signature de la convention de transfert des voies et espaces communs – phase 1 entre la Ville et la SNEF

Le Conseil de Paris,
siégeant en formation de Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.332-15 et R.442-8 ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel Mme la Maire de Paris lui propose notamment d'autoriser la signature avec la SNEF d'une convention de transfert des voies et espaces communs relative à la mise en œuvre de la phase 1 de l'opération « Gare de Lyon Daumesnil » (12e) ;

Vu le projet de convention de transfert des voies et espaces communs dans le domaine de la Ville de Paris ci-annexé ;

Vu l'avis de Mme la Maire du 12e arrondissement en date du _____ ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement en date du _____ ;

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

Délibère :

Article 1 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer avec la SNEF la convention de transfert des voies et espaces communs dans le domaine public communal réalisés dans le cadre de la phase 1 de l'opération Gare de Lyon Daumesnil et telle qu'annexée à la présente délibération.