

2024 DU 73 Gare de Lyon – Projet Côté Seine– Déclassement du domaine public routier et cession d'emprises rue de Bercy et rue de Rambouillet (12e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

SNCF Gares & Connexions a engagé depuis quelques années un vaste chantier de rénovation et d'aménagement de la Gare de Lyon qui devrait se poursuivre sur les dix prochaines années. A travers ces travaux, SNCF Gares & Connexions entend améliorer le confort des usagers et renforcer l'attractivité du pôle d'échanges en agissant sur plusieurs aspects de son fonctionnement, en intervenant notamment sur ses accès et son niveau de services.

Ce projet de modernisation s'inscrit dans le schéma directeur du tripôle Gare de Lyon - Gare de Bercy - Gare d'Austerlitz élaboré sous l'égide d'Ile-de-France Mobilités pour améliorer l'intermodalité.

En 2020, SNCF Gares & Connexions a déjà procédé à l'acquisition, auprès de la Ville de Paris, de volumes déclassés du domaine public routier situés dans le dénivelé de la rue de Chalon pour le réaménagement du circuit de dépose et de reprise de voyageurs par les taxis, au niveau de la place Louis Armand et du boulevard Diderot (12^e).

Dans le cadre d'une nouvelle phase du chantier global de réaménagement de la Gare de Lyon, SNCF Gares & Connexions a élaboré un projet dénommé « côté Seine » qui vise à moderniser la façade de la gare sur l'ensemble du linéaire de la rue de Bercy, soit environ 400 m. Cette façade sera totalement réaménagée afin d'améliorer les accès à la gare, d'ouvrir celle-ci sur la ville et de renforcer les connexions intermodales.

Inspirée de l'urbanisme de dalle, la façade de la Gare de Lyon donnant sur la rue de Bercy offre depuis les travaux de réalisation de la gare du RER A dans les années 1970/1980 une dissociation des flux piétons, au niveau de la dalle haute, de la circulation automobile, au niveau de la rue. L'aménagement de l'espace situé sous l'allée de Bercy a donc été conçu comme un lieu strictement fonctionnel. Avec le temps, la « ville basse » a repris ses droits, appelant à une transformation de cet espace peu qualitatif et propice aux mésusages.

Il sera donc réinvesti afin de répondre aux usages actuels. Ainsi, il accueillera un parking vélos sécurisé d'une capacité de 600 places, des cheminements piétons lisibles et confortables, ainsi qu'une offre de restauration et de commerces adaptée aux besoins du quartier et des usagers des transports, assurant une

interface qualitative entre la rue de Bercy et l'intérieur de la gare. La façade de la gare, actuellement implantée en retrait sous la dalle, sera avancée au droit de l'espace public afin de s'ouvrir largement sur la ville.

La concertation publique, menée par SNCF Gares & Connexions, s'est déroulée du 22 mai au 27 juin 2023 et a montré une bonne perception du projet par les usagers de la gare et les riverains.

De nombreuses attentes ont été exprimées sur la salubrité et la sécurité du site, ainsi que sur l'éclairage des espaces et leur végétalisation. Plusieurs questionnements ont porté sur les cheminements des piétons et des vélos pour accéder aux futurs espaces. Un renforcement de la signalétique externe à la gare ainsi qu'un meilleur marquage des entrées sont attendus.

Enfin, des préoccupations ont été émises sur la nécessité de bien traiter l'interface de la zone logistique qui sera aménagée en face de l'établissement scolaire Paul Verlaine, situé du côté impair de la rue de Bercy, et par conséquent la qualité de l'insertion urbaine de cette zone.

Ces préoccupations sont intégrées et prises en compte dans l'évolution du projet, notamment pour le traitement des circulations piétonnes sur le secteur de la rue de Rambouillet.

De façon connexe, plusieurs questions ont porté sur le réaménagement à venir de la rue de Bercy à l'étude par la Ville de Paris, qui vise à pacifier cet axe et à favoriser les circulations cyclables et les transports en commun.

Le projet de SNCF Gares & Connexions se développant en partie, sur sa bordure côté rue de Bercy et rue de Rambouillet, sur des emprises de voirie appartenant à la Ville de Paris, le Conseil de Paris a autorisé, par délibération en date des 12, 13, 14 et 15 décembre 2023, le dépôt des demandes d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet. La demande de permis de construire a été déposée auprès des services de l'Etat par SNCF Gares & Connexions le 22 décembre 2023. Le calendrier du projet prévoit un démarrage des principaux travaux courant 2025 en vue d'une livraison en 2028.

Il appartient désormais au Conseil de Paris de prononcer le déclassement des emprises nécessaires à la mise en œuvre du projet et d'autoriser leur cession à la SNCF Gares & Connexions.

*
* *

À titre liminaire, s'agissant de la rue de Bercy, il convient de préciser qu'il n'a pas été retrouvé d'actes de cession amiable de cet axe, au profit de la Ville de Paris. L'ancien tracé de la rue de Bercy apparaît sur des plans anciens notamment des XVII et XVIII^{ème} siècles. Des mouvements fonciers sont intervenus à la fin du XIX^{ème} siècle dans le cadre de l'agrandissement et de la reconstruction de la Gare de Lyon par la Compagnie des Chemins de Fer de Paris à Lyon et à la Méditerranée, aux droits de laquelle vient à ce jour la SNCF.

Le projet de reconstruction de la gare a notamment entraîné le déplacement de la rue de Bercy dont l'emprise d'origine se trouvait au nord du tracé actuel. Cette

emprise initiale a été intégrée dans le bâtiment actuel de la gare et du parvis, propriété à ce jour de la SNCF.

Il n'a pas été retrouvé trace d'un acte authentique ou d'un acte administratif publié au service de la publicité foncière entre la Ville de Paris et la Compagnie des Chemins de Fer de Paris à Lyon et à la Méditerranée, ayant concrétisé la remise à cette dernière de l'ancienne emprise de la rue de Bercy qui faisait partie du domaine public routier de la Ville de Paris, contre la remise à titre d'échange, des terrains acquis par suite de la déclaration d'utilité publique, par ladite Compagnie et aujourd'hui compris dans l'emprise de la rue de Bercy.

Les services de la Ville de Paris, SNCF Gares & Connexions et leurs notaires respectifs ont donc acté la nécessité de constater les propriétés respectives de la Ville de Paris sur l'actuelle rue de Bercy et de l'Etat pour les emprises de la gare gérées au nom et pour le compte de l'Etat par SNCF Gares & Connexions. Dès lors, afin de régulariser à l'égard du Service de la Publicité Foncière ces droits de propriété réciproques sur les anciennes et les actuelles emprises de la rue de Bercy, la Ville de Paris et SNCF Gares & Connexions sont convenues d'établir un acte de constat de droit de propriété, qui sera intégré à l'acte de vente et en constituera la première partie.

*
* *

Le périmètre de cession au profit de SNCF Gares et Connexions porte sur des emprises de voirie sur la rue de Bercy et la rue de Rambouillet d'une surface d'environ 502 m² répartie :

- sur un linéaire de 273 m environ situé rue de Bercy au droit du n°178 jusqu'à l'angle de la rue de Rambouillet (emprises B et C) ;
- sur un linéaire de 6,7 m environ, situé rue de Bercy, au droit du n°182 (emprise D) ;
- sur un linéaire de 1,2 m environ, situé rue de Bercy, au droit du n°188 (emprise E) ;
- sur un linéaire de 20,1 m environ, situé du côté impair de la rue de Rambouillet, à l'angle de la rue de Bercy.

Ces emprises de voirie devront, après déclassement, donner lieu à la création de cinq parcelles, situées sur deux sections cadastrales, qui seront publiées à l'occasion de la vente.

	Emprise A	Emprise B	Emprise C	Emprise D	Emprise E
Section cadastrale	EI			HC	
Superficies estimées	13 m ²	175 m ²	306 m ²	7 m ²	1 m ²

Un plan de division en date du 27 février 2024 ci-annexé, de référence AS230099/DIV-V03 a été établi par le Cabinet de Géomètres-Experts Renfert & Venant.

Les emprises à céder doivent faire l'objet d'un déclassement du domaine public viaire, au sens des dispositions de l'article L.141-3 du Code de la voirie routière. Une enquête publique préalable ne s'avère toutefois pas nécessaire compte tenu d'une part, du maintien des conditions de desserte et de circulation assurées par les rues de Bercy et de Rambouillet au droit des emprises de voirie concernées et d'autre part, de la large concertation publique réalisée sur une période d'un mois (réseaux sociaux, questionnaires en lignes, rencontres en gares, balade virtuelle et sur site, atelier collaboratif, réunion publique de synthèse). Il ressort, notamment de cette concertation publique, de fortes attentes en matière de fluidité et de sécurité de la circulation piétonne qui ont été prises en compte dans le projet de SNCF Gares & Connexions.

Concernant les conditions de desserte et de circulation rue de Bercy, le projet de SNCF Gares & Connexions permet de :

- maintenir et moderniser les deux entrées principales de la gare (galerie Diderot et accès hall 3) ;
- fluidifier les flux voyageurs notamment par la création de deux nouvelles circulations verticales ;
- maintenir un cheminement piéton tout le long de la nouvelle façade de la gare, d'une largeur minimum d'1,4 m (un élargissement des trottoirs sera par ailleurs étudié par la Ville de Paris dans le cadre de son projet à venir de réaménagement de la rue de Bercy) ;
- maintenir la desserte de la gare en bus. Des arrêts de bus seront maintenus le long de la façade de la gare (la zone de régulation des bus sera toutefois déplacée, ce qui assurera une meilleure visibilité des entrées de la gare).

S'agissant des conditions de desserte et de circulation à l'angle de rue de Bercy et de la rue de Rambouillet, le projet vise à :

- maintenir un cheminement piéton d'une largeur minimum de 2,35 m, sécurisé par des barrières en croix de St-André aux abords de la future zone logistique ;
- supprimer et déplacer la voie de retournement des bus ;
- créer une zone de livraison dédiée, fermée et sécurisée permettant d'éviter les livraisons non autorisées rue de Bercy.

Durant les travaux, les accès à la Gare de Lyon seront maintenus. Les cheminements piétons seront déportés sur le trottoir situé en face de la gare, par zone selon les phases de travaux.

Ainsi, la mise en œuvre du projet de SNCF Gares & Connexions ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte et de circulation assurées par les emprises à déclasser. Ce projet permet de maintenir, canaliser et sécuriser le flux piéton notamment en limitant les interactions avec les véhicules motorisés. Il contribuera ainsi à pacifier la rue de Bercy et la zone située à l'angle de la rue de Bercy et de la rue de Rambouillet.

Concomitamment à leur déclassement du domaine public routier, ces emprises seront rattachées au domaine public général de la Ville de Paris et feront l'objet d'une cession à SNCF Gares & Connexions qui les intégrera à son domaine public. Par ailleurs, le déclassement de ces emprises du domaine public routier rend caduque l'alignement défini au droit de la Gare de Lyon.

La procédure de purge du droit de priorité des riverains en application de l'article L.112-8 du code de la voirie routière n'aura pas lieu d'être mise en œuvre, la cession intervenant au profit du riverain desdites emprises.

*
* *

S'agissant des modalités financières de cession, la Ville de Paris et SNCF Gares & Connexions se sont accordées sur un prix unitaire de base de 2 881 €/m².

Ce prix correspond au prix unitaire déterminé en 2019 (2 404 €/m²) en vue de la cession de volumes situés dans le dénivelé Chalon (Paris 12ème) et actualisé selon l'indice INSEE du coût de la construction (ICC valeur T1 2023). Par ailleurs, des abattements seront appliqués en fonction de l'usage futur des différentes surfaces à céder, selon le tableau ci-dessous.

Destination / usage futur	Commerce	Logistique SNCF	Logistique Commerces	Circulations extérieures gare	Circulations intérieures gare
Abattement		80%	65%	90%	50%
Prix unitaire par m ²	2 881 €	576 €	1 008 €	288 €	1 441 €
Superficie estimée	234 m ²	132 m ²	13 m ²	113 m ²	10 m ²
Prix global	674 154 €	76 058 €	13 109 €	32 555 €	14 405 €

Sur la base d'une superficie totale estimée à 502 m², le prix global prévisionnel de cession serait de 810 281 €.

La vente sera assortie d'une clause de complément de prix au bénéfice de la Ville de Paris, qui s'appliquera en cas de l'évolution à la hausse de la surface totale cédée à la SNCF et de la nouvelle répartition des usages, telle que constatée à la livraison du projet, mais aussi en cas de modification de l'affectation des surfaces durant 15 ans à compter de la mise en exploitation de ces nouveaux espaces.

Le complément de prix sera calculé selon les mêmes modalités que le prix de vente initial et indexé. Ce complément de prix ne sera pas exigible en cas de variation des surfaces n'excédant pas 5%.

Par avis du 19 avril 2024, le Service local du Domaine de Paris (SLD75) a estimé que les modalités financières de cession susvisées n'appelaient pas d'observations de sa part.

*
* *

Lors de sa séance du 15 mai 2024, le Conseil du Patrimoine de la Ville de Paris a émis un avis favorable à la cession des emprises de la Ville de Paris à SNCF Gares & Connexions sur la base de l'ensemble des conditions susmentionnées.

Dans ces conditions, il vous est proposé notamment :

- d'abroger, côté pair, depuis le boulevard Diderot jusqu'à la rue de Rambouillet, l'alignement de la rue de Bercy défini par le décret du 25 avril 1894 ;
- d'abroger, côté impair, entre la rue de Bercy et la rue de Chalon, l'alignement de la rue de Rambouillet défini par l'ordonnance royale du 1^{er} juin 1828 ;
- de prononcer le déclassement du domaine public routier des emprises A, B, C, D et E, d'une surface total d'environ 502 m² et leur incorporation au domaine public général de la Ville de Paris ;
- d'autoriser la signature de l'acte de vente desdites emprises au profit de SNCF Gares & Connexions agissant au nom et pour le compte de l'Etat, ou toute personne morale s'y substituant avec l'accord de Madame la Maire de Paris, sur la base des conditions sus-rapportées, ainsi que les actes complémentaires constatant l'exigibilité des éventuels compléments de prix ;
- d'autoriser la constitution de toutes servitudes éventuellement nécessaires à la réalisation du projet de cession susvisé.

Je vous prie, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2024 DU 73 Gare de Lyon – Projet Côté Seine– Déclassement du domaine public routier et cession d'emprises rue de Bercy et rue de Rambouillet (12e).

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2241-1 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code de la voirie routière et notamment son article L. 141-3 et suivants ;

Considérant le projet de modernisation dénommé « côté Seine » porté par SNCF Gares et Connexions visant à moderniser les abords de la Gare de Lyon côté rue de Bercy et rue de Rambouillet ;

Vu la délibération 2023 DU 162 en date des 12, 13, 14 et 15 décembre 2023 autorisant le dépôt des demandes d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet de modernisation « côté Seine » ;

Considérant que SNCF Gares et Connexions a déposé une demande de permis de construire le 22 décembre 2023 auprès des services de l'Etat ;

Considérant le projet d'acte de constatation de droit de propriété, sur lequel les parties se sont accordées ;

Considérant que le projet de cession requiert au préalable le déclassement du domaine public routier communal des emprises A, B, C, D et E nécessaires au projet « côté Seine » ;

Considérant que ces mêmes emprises seront réintégrées dans le domaine public général de la Ville du fait de leur affectation certaine au projet « côté Seine » porté par SNCF Gares & Connexion ;

Vu le plan de division en date du 3 janvier 2024, modifié le 27 février 2024 établi par le Cabinet Renfer & Venant (référéncé AS230099/DIV-V03) sur lequel apparaît les emprises identifiées A, B, C, D et E, à déclasser et à céder ;

Considérant que le projet de cession des emprises A, B, C, D et E ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte et de circulation assurées par les rues de Bercy et de Rambouillet qui seront améliorées grâce au projet « Côté Seine » porté par SNCF Gares & Connexions et aux futurs travaux réalisés par le Ville de Paris sur les autres emprises demeurant dans la voirie ;

Considérant la large concertation publique menée par la SNCF Gares et Connexions du 22 mai au 27 juin 2023 ;

Considérant que le déclassement de ces emprises ne nécessite pas d'enquête publique préalable, conformément à l'article L 141-3 alinéa 2 du Code de la voirie routière ;

Vu l'avis du Service Local du Domaine de Paris en date du 19 avril 2024 ;

Vu l'avis du Conseil du Patrimoine en date du 15 mai 2024 ;

Vu le projet en délibération en date du par lequel Mme la Maire de Paris lui propose de déclasser du domaine public routier et de céder à la SNCF Gares et Connexions les emprises de voirie nécessaire à la réalisation du projet « côté Seine » et situées rue de Bercy et rue de Rambouillet (12^e) ;

Vu l'avis de Mme la Maire du 12^{ème} arrondissement en date du ;

Vu l'avis du Conseil du 12^{ème} arrondissement en date du ;

Sur le rapport présenté par M. Emmanuel GREGOIRE au nom de la 5e Commission et M. David BELLIARD au nom de la 3e commission,

Délibère :

Article 1 : Est autorisée la signature de l'acte authentique portant reconnaissance de droit de propriété entre la Ville de Paris et SNCF Gares & Connexions agissant au nom et pour le compte de l'Etat

Article 2 : L'alignement de la rue de Bercy, du côté pair, depuis le boulevard Diderot jusqu'à la rue de Rambouillet, fixé par le décret du 25 avril 1894, est abrogé.

L'alignement de la rue de Rambouillet, du côté impair, entre la rue de Bercy et la rue de Chalon, fixé par l'ordonnance royale du 1er juin 1828, est abrogé.

Article 3 : Les emprises de voirie, telles que définies sur le plan de géomètre en date du 27 février 2024 de référence AS230099/DIV-V03 établi par le Cabinet de Géomètres-Experts Renfert & Venant, à savoir :

- Emprise A, située du côté impair de la rue de Rambouillet, à l'angle de la rue de Bercy, d'une surface d'environ 13 m² ;
- Emprises B et C, situées rue de Bercy au droit du n°178 jusqu'à l'angle de la rue de Rambouillet, d'une surface totale d'environ 481 m² ;
- Emprise D, située rue de Bercy au droit du n°182, d'une surface d'environ 7 m² ;
- Emprise E, située rue de Bercy au droit du n°188, d'une surface d'environ 1 m².

sont déclassées du domaine public routier de la Ville de Paris et incorporées au domaine public général communal avant leur cession à la SNCF Gares et Connexions.

Article 4 : Est autorisée la signature de l'acte portant cession des emprises précitées au profit de la SNCF Gares et Connexions (ou à toute personne morale s'y substituant avec l'accord de Mme la Maire de Paris), ainsi que la signature des actes complémentaires constatant l'exigibilité des éventuels compléments de prix. Ledit acte sera assorti d'une clause de complément de prix au bénéfice de la Ville de Paris, qui s'appliquera en cas d'évolution à la hausse de la surface totale cédée à la SNCF ou de nouvelle répartition des usages, telle que constatée à la livraison du projet, mais aussi en cas de modification de l'affectation des surfaces durant 15 ans à compter de la mise en exploitation de ces nouveaux espaces. Le complément de prix sera calculé selon les mêmes modalités que le prix de vente initial et indexé.

Article 5 : Est autorisée la constitution de toute servitude nécessaire à la réalisation de cette opération.

Article 6 : La recette d'un montant prévisionnel de 810 281 € HT sera constatée au budget de la Ville de Paris (exercice 2024 et/ou suivants).

Article 7 : Tous les frais, droits et honoraires auxquels pourra donner lieu la réalisation de la vente seront à la charge de l'acquéreur. Les contributions et taxes de toutes natures auxquelles les biens cédés sont et pourront être assujettis seront acquittées par l'acquéreur, à compter de la signature du contrat de vente à intervenir.

Article 8 : La sortie des biens du patrimoine et la différence sur réalisation sera constatée par écriture d'ordre conformément aux règles comptables publiques.