



**2014 DU 1164** Principe du déclassement et autorisation de dépôt des demandes d'urbanisme au 216 bis/220 ter rue de la Croix Nivert (15<sup>e</sup>) – Ateliers RATP Vaugirard.

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Les sites industriels de la Régie Autonome des Transports Parisiens (RATP) constituent des opportunités pour la réalisation de logements dans Paris. Ainsi dès 2006 des emplacements réservés pour du logement ont été institués au PLU sur plusieurs sites mutables à moyen terme à l'occasion de restructurations d'ateliers en vue de leur modernisation.

Le site des ateliers dits Vaugirard dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement fait partie de ces opportunités, car il doit en effet être adapté avec l'arrivée du nouveau matériel de la ligne 12. La Ville de Paris et la Régie Autonome des Transports Parisiens (RATP) se sont ainsi rapprochées pour examiner les conditions de lancement d'une opération d'aménagement ambitieuse sur ce site.

L'opération s'étendra sur 2,3 hectares entre la rue de la Croix-Nivert, la rue Desnouettes et la rue Lecourbe. Au PLU, cette emprise cadastrée BK4 est identifiée, au sein des périmètres de localisation des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier, sous le n° P15-10 avec la description suivante : « *installation d'intérêt général – dépôt, ateliers pour transports en commun* ». Outre le périmètre de localisation précité, il s'agit également d'un emplacement réservé L100%, soit l'obligation d'y réaliser hors emprises dévolues aux services du transport public du logement dont la moitié en logement social.

Actuellement, le site est occupé par des ateliers, construits en 1910, composés de :

- au nord-ouest, un atelier d'entretien des Véhicules de Maintenance Industrielle (VMI) appelé à être déplacé sur un autre site RATP ;
- au sud-est, l'Atelier de Maintenance des Trains (AMT) de la ligne de métro n°12 appelé à être restructuré dans le cadre de la modernisation du matériel et des trains, engagée par le STIF et la RATP.

Le projet de la RATP prévoit de combiner la reconstitution des équipements ferroviaires avec la création de logements et, pour respecter ces deux impératifs, il se réalisera en deux phases.

La première phase (horizon 2019-20) concerne la partie ouest du site. Elle implique la prolongation de la rue Théodore Deck, qui actuellement se termine en impasse, jusqu'à rejoindre la rue Lecourbe en donnant la priorité aux déplacements doux.

De part et d'autre de la voie prolongée seront réalisés à la fois la construction d'un atelier de maintenance des équipements (AME) et deux programmes de logements, respectivement sociaux en superstructure de l'AME, et privés en vis-à-vis, d'une centaine de logements chacun. Des locaux

pourraient être disponibles au rez de chaussée du programme de logements libres pour un programme lié à la petite enfance. Enfin, un troisième programme de logements est prévu sur la rue Lecourbe pour environ 50 logements créés, sociaux ou privés.

La seconde phase prévue à l'horizon 2022-24, prévoit la reconstitution de l'Atelier de Maintenance des Trains (AMT) qui s'accompagnera également d'une opération de construction de logements sociaux et privés.

L'emprise nécessaire à la prolongation de la rue Théodore Deck, d'une surface d'environ 370 m<sup>2</sup> à rez-de-chaussée est actuellement propriété de la Ville de Paris au sein d'un ensemble immobilier sis 216 bis /220 ter rue de la Croix-Nivert/ 25/27 rue Théodore Deck comportant une crèche municipale ainsi que des logements sociaux de la RIVP qui occupent le reste de l'immeuble dans le cadre d'un bail emphytéotique conclu le 6 mai 2009.

Au regard de la répartition des volumes établie par l'état descriptif de division en volumes daté du 6 décembre 2011 dont le plan à rez-de-chaussée est ci-annexé, il s'avère que l'emprise concernée par l'opération, hachurée en vert sur le plan, porte sur :

- Une partie du volume 1-2 appartenant à la Ville de Paris, qui constitue une entrée piétonne de la crèche par la rue Théodore Deck, et fait partie de son domaine public (en bleu sur le plan) ;
- Une partie du volume 3-5 appartenant à la Ville de Paris mais compris dans l'emprise du bail emphytéotique accordé à la RIVP et qui constitue l'accès des logements de la RIVP (« hall d'entrée A ») par la rue Théodore Deck (en rose sur le plan);
- Une partie du volume 1-1 (en bleu sur le plan) faisant partie du domaine public de la Ville de Paris et constituant un accès à la crèche par le biais d'une servitude de passage imposée à la RIVP sur son volume 3-5 ainsi qu'une extension du jardin de la crèche. Il est à noter que, dès son installation dans cet immeuble, il avait été porté à la connaissance de la crèche que la jouissance de la partie de volume dévolue à cette extension du jardin n'était que provisoire.

Pour la réalisation du projet, la RATP devra se rendre propriétaire de cette emprise afin qu'elle aménage une voirie de desserte de l'îlot (rue Théodore Deck prolongée) qu'elle restituera à la Ville de Paris à la fin de l'opération conformément aux dispositions du code de l'urbanisme relatives aux lotissements. Bien entendu, à l'occasion de la prolongation de la rue, toutes les mesures d'accompagnement pour l'adaptation des accès de l'équipement de petite enfance et des logements seront prises par un traitement des abords approprié.

Afin de prendre en compte, dès le départ, les conséquences de la prolongation de la rue Théodore Deck sur les aménagements et constructions qui seront à l'alignement de cette voie, il est proposé à votre assemblée d'autoriser dès à présent la Maire de Paris et la RIVP à déposer les demandes d'urbanisme nécessaires à la réalisation des travaux d'adaptations (clôtures et/ou modifications de façades) qui les concernent.

Pour permettre à la RATP de déposer le permis d'aménager nécessaire à la division de l'unité foncière globale, il convient dans un premier temps que votre assemblée se prononce sur le principe du déclassement du domaine public des parties de volumes appartenant au domaine public de la Ville (1-1 et 1-2) puisque, au stade du dépôt de la demande, ce principe suffit et que le volume 3-5 relève du domaine privé de la Ville.

Ensuite, votre assemblée doit se prononcer sur l'autorisation de déposer les demandes d'autorisations sur les parties de volumes concernés (1-1,1-2 et 3-5) afin de permettre à la RATP d'adjointre ces parties de volumes à son unité foncière pour le dépôt du permis d'aménager.

Dans un projet de délibération ultérieur, il vous sera donc demandé de modifier la division en volumes et d'avenanter le bail emphytéotique portant sur l'immeuble 216 bis /220 ter rue de la Croix-Nivert afin de constituer la nouvelle entité foncière

Par ailleurs, lors de la même séance, votre assemblée sera saisie, après constat de désaffectation, pour prononcer le déclassement de cette emprise communale et donner son avis sur les conditions générales, notamment financières, de sa cession en vue de la réalisation du projet ci-dessus décrit.

Enfin votre assemblée devra approuver la convention de transfert à la Ville de Paris de la future voirie, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme relatives aux lotissements.

Dans ces conditions, il vous est proposé :

- d'accepter le principe du déclassement d'une partie des volumes 1-1 et 1-2 appartenant au domaine public de la Ville de Paris tels qu'ils résultent de l'état descriptif de division en volumes daté du 9 décembre 2011 relatif à l'immeuble sis 216 bis à 220 ter rue de la Croix Nivert, 25/27 rue Théodore Deck ;
- d'autoriser la RATP à déposer toutes demandes d'autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, déclaration préalable, permis de démolir, permis de construire) sur les parties des volumes concernés (1-1, 1-2 et 3-5) ;
- d'autoriser la Maire de Paris et la RIVP à déposer toutes demandes d'autorisation d'urbanisme nécessitées par la réalisation des travaux d'adaptation ou de construction pour les besoins de la réalisation de la future voie Théodore Deck prolongée.

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

La Maire de Paris