



2012 DU 115 Mise en œuvre d'une procédure de DUP pour l'aménagement de voirie de la Villa Marcès (11e).

- Approbation du projet d'aménagement
- Avis favorable à la mise en œuvre de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique
- Instauration du sursis à statuer
- Acquisition des emprises en vue du prolongement de la Villa Marcès
- Dépôt de toutes demandes d'autorisation administratives nécessaires à l'opération notamment permis de construire, permis de démolir.
- Autorisation de constituer toutes les servitudes nécessaires à la réalisation du projet
- Autorisation de signer une permission de voirie à titre gratuit

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'îlot Bréguet / Villa Marcès / rue du Chemin Vert, Paris 11^{ème}, doit faire l'objet d'une opération d'aménagement, permettant son désenclavement et la réalisation de logements sociaux et d'équipements publics.

Le PLU prévoit sur le périmètre Villa Marcès à Paris 11^{ème} un emplacement réservé pour élargissement de voie ou création de voie publique communale et une liaison piétonnière au-delà de la Villa Marcès, permettant de désenclaver l'îlot Bréguet et participant de son réaménagement. Le projet municipal consiste à transformer en une voie publique la Villa depuis son entrée rue Popincourt jusqu'au cœur de l'îlot et à la prolonger par une liaison piétonne sur le 17- 19 bis rue Bréguet et 30-34 rue du Chemin Vert, se divisant en deux branches permettant d'accéder d'un côté à la rue du Chemin Vert et de l'autre côté à la rue Bréguet.

Dans un premier temps, je vous présenterai le secteur puis je vous exposerai le projet d'aménagement global envisagé et je rappellerai le dispositif juridique prévu pour sa mise en œuvre.

Je vous demanderai, ensuite, de m'autoriser à engager la procédure de déclaration publique de cette opération.

Enfin, je vous indiquerai le calendrier prévisionnel de cette opération.

I/ Présentation du secteur.

Depuis mi-2004, La Poste et la Ville de Paris ont mené une réflexion sur le devenir de trois emprises foncières au cœur de l'îlot Bréguet, alors propriétés de la Poste, à Paris 11^{ème} dont les conclusions ont conduit à privilégier la reconversion de l'îlot en un programme de logements sociaux et d'équipements publics conçu de la façon suivante :

- 17 / 19bis rue Bréguet - 30 / 34 rue du Chemin vert : la Poste a cédé le bâtiment du 17-19 bis rue Bréguet à la SCI Paris- Bréguet, promoteur pour une restructuration lourde de l'ancien garage vers un ensemble immobilier à vocation de bureaux, commerces et équipement public (obtention du permis de construire le 12/11/2007 – début des travaux 7 mars 2011) ;
- 21 rue Bréguet, immeuble de bureaux (désaffectés) et d'activités (centre de distribution postale) : la Poste a cédé cette parcelle à Poste Immo et Toit et Joie pour une réhabilitation en logements sociaux avec bureau de poste et restaurant d'entreprise en rez-de-chaussée (obtention du permis de construire le 28/09/2007 – début des travaux été 2008) ;
- 27 / 35 rue Bréguet, l'ancien centre de tri postal a été cédé à la Ville de Paris pour un aménagement comportant des équipements publics et des logements sociaux. Le terrain du 27-35 de la rue Bréguet est aujourd'hui occupé par un bâtiment de La Poste qui doit le libérer à la fin du mois septembre 2012. Le projet de prolongement de la villa Marcès est conditionné au devenir de la parcelle 27-35 rue Bréguet, et notamment à la démolition de ce bâtiment. Les enjeux urbains sur cette parcelle 27-35 sont aussi d'améliorer la desserte de l'îlot, de créer un jardin public et de réaliser une liaison piétonne entre la rue Bréguet vers la Villa Marcès prolongée.

En termes d'aménagement urbain, les projets se sont orientés autour d'un système de cours et de liaisons piétonnes rappelant les passages du XI^e arrondissement. L'objectif est d'aménager un réseau d'espaces piétons desservant l'intérieur de l'îlot et facilitant l'accès des parcelles en cours de réorganisation, avec la création de traversées Nord-Sud (17-19bis rue Bréguet et 30-34 rue du chemin vert) et Est-Ouest jusqu'à la rue Popincourt, pour assurer la continuité piétonne avec la Villa Marcès existante. Ainsi, le projet global à l'échelle de l'îlot s'appuie sur le projet de la Villa Marcès prolongée, nouvel espace public qualitatif en cœur d'îlot distribuant les trois parcelles sises 17/19, 21 et 27-35 de la rue Bréguet.

La Villa Marcès est une voie privée ouverte à la circulation, située au cœur de l'îlot Bréguet, délimité par la rue Bréguet, la rue Froment, la rue du Chemin Vert et la rue Popincourt, dont l'accès se fait par un passage sous porche, au 39, rue Popincourt. Elle se termine en impasse. D'une longueur de 200 m, elle dessert plusieurs parcelles appartenant à 160 copropriétaires. La chaussée est en mauvais état et présente de nombreuses fissures. Les trottoirs sont étroits et encombrés par des mobiliers anti-stationnements disparates et dangereux notamment pour les personnes à mobilité réduite (bornes, bordures).

Les réseaux (assainissement, eau, téléphone, gaz, électricité...) appartiennent aux propriétaires riverains qui en assurent l'entretien et la gestion dans le cadre d'un syndicat. Les statuts de ce syndicat datent de 1934, mais une convention relative à la propriété et à la gestion de cette voie existait depuis 1893, avec une définition des différents lots composant la voie.

II/Projet d'aménagement de voirie.

Le programme d'aménagement prévoit le prolongement et la requalification de la Villa Marcès afin d'assurer le désenclavement, d'améliorer les liaisons piétonnes et la traversée de l'îlot Bréguet.

A/ Les principes d'aménagement

La Ville de Paris souhaite prolonger la Villa Marcès et l'incorporer dans le domaine public communal à l'issue des travaux. L'aménagement de cette voie et son classement dans le domaine public permettraient:

- d'aménager le maillage piétonnier du quartier en desservant le cœur de l'îlot Bréguet, et ses nouveaux équipements publics, et de requalifier la voie existante en terme de sécurité, de propreté, et d'éclairage.
- de proposer un embellissement de l'espace public par une végétalisation qui viendrait prolonger celle des deux cours du bâtiment qui sera rénové au 17/19 bis rue Bréguet ;
- d'assurer une meilleure sécurisation des piétons grâce à l'élargissement des trottoirs et une meilleure séparation des usages entre les différents modes de déplacement ;
- de maintenir l'accès des riverains aux parkings privés.

B/ Les travaux envisagés

1/ Les travaux de voirie.

L'aménagement de la Villa Marcès se réaliserait en trois séquences paysagères en tenant compte des contraintes techniques liées à l'étroitesse du site et préservant l'accessibilité des riverains à leurs propriétés :

La première séquence concernerait la rénovation du passage sous porche au 39 rue Popincourt et son accès extérieur. La chaussée circulée à 2,50 m serait maintenue en pavés, encadrée par des bordures qui font fonction de « chasse roues » et assurent l'évacuation de l'eau. A l'extérieur de la Villa, sur la rue Popincourt, le porche serait signalé par un aménagement du trottoir de type « passage de porte cochère » et ceinturé d'une range droite. Cette première séquence nécessiterait un traitement de façade à façade afin de pouvoir garantir aux riverains l'accès aux parkings souterrains.

La deuxième séquence de travaux prévoirait la réfection de la voie au droit des 3/5 villa Marcès, cadastré BI96, 46 rue du Chemin Vert, cadastré BI18, et 4 villa Marcès, cadastré BI24. La largeur de la voie serait portée à 12,00m. Des aménagements d'espaces verts assureraient un environnement paysager tout en régulant la circulation des véhicules vers les garages souterrains existants, sans pour autant permettre le stationnement dans la voie. Dans cette séquence serait aménagé un caniveau central.

Dans la troisième séquence, à hauteur de la parcelle située 44 rue Chemin Vert, cadastrée BI15, l'espace de la voie serait réduit à 8,00m de largeur. Côté Nord de la voie, devant les parcelles 42 et 44 rue du Chemin Vert, une rangée d'arbres de moyen développement pourrait être plantée. Le restant des sols serait réalisé dans la continuité des aménagements de la deuxième séquence.

Cette voie présenterait un caractère piétonnier qui pourrait être réglementairement une aire de rencontre ou une zone piétonne.

La future voie continuerait à desservir en véhicules les parkings des bâtiments existants sans aire de retournement possible.

Une servitude de passage serait instaurée au niveau du 17/19 bis rue Bréguet. Quant à la partie arrière du 21 rue Bréguet, la Ville de Paris en aura la pleine propriété.

L'éclairage piétonnier des différents secteurs de la voie serait réalisé sur fûts ou en appliques.

2/ Les travaux concessionnaires

La requalification de la voie offrirait l'opportunité d'une mise aux normes des réseaux d'assainissement, d'eau, de téléphonie, d'électricité, de gaz et d'éclairage.

Il serait demandé aux concessionnaires:

- de procéder à la modernisation de leurs réseaux, à leur renforcement et à leur mise en compatibilité avec les constructions prévues dans le projet d'aménagement de l'îlot Bréguet.
- la création d'un réseau d'éclairage public,
- la création d'un égout neuf.

Les ventilations et les émergences existantes des différents ouvrages souterrains (parkings et postes électriques) seraient intégrées dans le domaine public routier communal à l'occasion des travaux. Toutefois leur gestion resterait à la charge des propriétaires riverains de la Villa Marcès. La délimitation des responsabilités serait faite dans le cadre d'une permission de voirie à titre gratuit.

III/ Les procédures nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Pour mettre en œuvre ce projet d'aménagement, la Ville doit acquérir des sols de voie et /ou pieds d'immeuble appartenant aux propriétaires riverains de la Villa Marcès. La procédure de déclaration d'utilité publique doit ainsi être lancée de façon à permettre à la Ville de Paris d'obtenir la maîtrise foncière de la totalité des emprises concernées par les travaux de voirie.

A/ La procédure préalable à la déclaration d'utilité publique et le sursis à statuer

Je vous propose de m'autoriser :

- à demander à Monsieur le Préfet de la Région d'Ile de France, Préfet de Paris de déclarer cette opération d'utilité publique afin de permettre à la Ville de s'assurer la maîtrise foncière des emprises de terrain correspondant à des sols de voie nécessaires à la mise en œuvre, dans les meilleurs délais, du programme d'aménagement de la Villa Marcès.
- à instaurer le sursis à statuer sur d'éventuelles demandes de permis de démolir ou de construire déposées par des tiers sur les emprises concernées par l'opération.

Parallèlement à la procédure de déclaration d'utilité publique, une étude d'impact serait susceptible d'être jointe au dossier d'enquête, conformément à l'article R.122-2 du code de l'environnement, qui impose la consultation de l'autorité compétente en matière d'environnement (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie) pour la réalisation de travaux routiers tels que ceux envisagés dans la Villa Marcès.

Le dossier est en cours d'instruction par la DRIEE. Dans l'hypothèse où elle imposerait de réaliser une étude d'impact, le Conseil de Paris devrait de nouveau être saisi pour valider le dossier d'enquête publique et l'étude d'impact.

B/ Permis de démolir et de construire et toutes autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation de l'opération.

Je vous demande d'autoriser le dépôt le moment venu de toute demande de permis de démolir et de construire sur des emprises de terrain correspondant à des sols de voie de la Villa Marcès à Paris 11^{ème} et toutes autres autorisations d'urbanisme.

IV/ Détermination des emprises à acquérir.

Les emprises foncières à acquérir de la Villa Marcès sont :

- Un volume de 21 m² au sol à créer, correspondant à une portion de passage sous porche, rattaché à la copropriété sise 41 rue de Popincourt et 2-2 bis villa Marcès, cadastrée section BI n°23 (correspondant à l'entrée de la villa)
- Un volume de 20 m² au sol à créer, correspondant à la seconde portion du passage sous porche, rattaché à la propriété sise 39 rue Popincourt et 1 villa Marcès, cadastrée section BI n°27 (correspondant à l'entrée de la villa) et constituant le lot 4 de la voie;
- Une emprise de terrain de 41 m² à détacher de la copropriété 41 rue Popincourt (BI n°23)
- Une emprise de terrain de 22 m² à détacher de la propriété 39 rue Popincourt (BI n°27)
- Une emprise de terrain de 238 m² à détacher de la copropriété sise 3-5 villa Marcès, cadastrée section BI n°96
- Une emprise de terrain de 167 m² à détacher de la copropriété sise 4 villa Marcès, cadastrée section BI n°24
- Une emprise de terrain de 156 m² à détacher de la copropriété sise 46 rue du Chemin Vert, cadastrée section BI n°18
- Une emprise de terrain de 79 m² à détacher de la copropriété sise 42 rue du Chemin Vert, cadastrée section BI n°14

La Ville de Paris doit également acquérir à l'amiable auprès de Toit et Joie une emprise de terrain vidée de ses droits à construire située 21 rue Bréguet. Cette acquisition amiable auprès de Toit et Joie s'inscrit dans le cadre de l'opération de reconversion de son ensemble immobilier de bureaux en logements sociaux.

Enfin, conformément au périmètre de la réserve de voirie et aux termes du protocole foncier qui vous est soumis parallèlement sur l'aménagement de l'ilôt Bréguet, la Ville de Paris achètera auprès de Paris Habitat une emprise de terrain de 344 m² à détacher de l'ancienne parcelle de la Poste, 27/35 rue Bréguet.

V/Le bilan financier et prévisionnel du projet.

Le coût des travaux de voirie est estimé à 2 100 000 € TTC.

Le coût des dépossessions foncières est estimé à 638 400 € plus emploi de 71 470 €, soit 709 870 €.

Le coût d'acquisition amiable auprès de Toit et Joie est estimé à 575 000 € TTC.

Le coût d'acquisition amiable auprès de Paris Habitat OPH est de 206 400 € HT

VI/ Le calendrier prévisionnel de la procédure de déclaration d'utilité publique

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pourrait avoir lieu dans le courant du dernier trimestre 2012, conduisant à l'obtention de l'arrêté de déclaration d'utilité publique pour le premier trimestre de l'année 2013, sous réserve de l'avis de l'autorité environnementale concernant l'étude d'impact. L'enquête parcellaire interviendrait ultérieurement. L'ordonnance d'expropriation pourrait intervenir en décembre 2013 et la prise de possession courant 2014.

En conclusion, je vous propose :

- de donner un avis favorable au projet d'aménagement de la voie Villa Marcès à Paris 11^{ème} ;
- de m'autoriser à saisir Monsieur le Préfet de la Région d'Ile de France, Préfet de Paris pour déclarer d'utilité publique le projet, de donner un avis favorable à l'acquisition, à l'amiable, ou par voie d'expropriation des emprises nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- d'instaurer le sursis à statuer sur toute demande d'autorisation d'urbanisme
- de donner votre accord au dépôt des permis de démolir et de construire nécessaires à l'opération ;
- de constituer toutes les servitudes qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation du projet.

Au vu du dossier qui vous est présenté, je vous prie, mes chers collègues, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris