

2019 DU 2 APUI sur le site Pershing (17e) – Avenant n°2 au protocole de vente – Désaffectation et déclassement par anticipation du domaine public – Abrogation d'alignements – Autorisation de signer l'état descriptif de division en volumes.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Lancé le 3 novembre 2014, l'appel à projets urbains innovants « Réinventer Paris » concernait 23 sites propriétés de la Ville de Paris ou de ses partenaires (CASVP, bailleurs sociaux, Paris Habitat, et aménageurs – Paris Batignolles Aménagement et la SEMAPA), proposés à la vente ou à la location en vue de la réalisation de projets urbains innovants. Le site Pershing, sis 16-24, boulevard Pershing dans le 17^{ème}, est l'un des 23 sites et correspond à :

- un terrain en pleine terre, délimité par le boulevard Pershing, l'avenue de la Porte des Ternes et une bretelle du boulevard périphérique intérieur, qui accueille aujourd'hui un parc de stationnement pour autocars de 37 emplacements cumulent deux types d'usages : remisage d'autocars et gare routière pour des lignes régulières, le tout géré dans le cadre du Pass Autocars de la Ville de Paris.
- un volume d'air situé en surplomb du boulevard périphérique, au sud de l'avenue de la Porte des Ternes,
- une partie du trottoir de la rue Gustave Charpentier, au sud de l'avenue de la Porte des Ternes, coté est.

A l'issue du processus de sélection, le jury final a proposé, le 26 janvier 2016, de retenir comme lauréat le projet « Mille Arbres », porté par les sociétés Ogic et La Compagnie de Phalsbourg.

Par délibération 2016 DU 90 en date des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016, vous avez notamment décidé :

- de désigner le projet « Mille Arbres » lauréat de l'appel à projets urbains innovants du site Pershing (17ème) ;
- de prononcer le principe du déclassement des volumes nécessaires à la réalisation du projet lauréat ;
- d'autoriser la signature, avec la société civile de construction vente Mille Arbres (SCCV créée par la Compagnie de Phalsbourg et Ogic pour mettre en œuvre le projet), d'un protocole de transferts de droits et d'un protocole de VEFA, soumis à conditions préalables, notamment de déclassement et d'obtention des autorisations d'urbanisme définitives.

En application de cette délibération, un protocole de transferts de droits et un protocole de VEFA ont été signés le 5 janvier 2017. Ils ont fait l'objet d'un avenant n°1 le 7 novembre 2018, afin d'en proroger la validité de neuf mois, soit jusqu'au 30 décembre 2019, comme l'autorisaient les dispositions des protocoles.

Conformément aux dispositions des articles L 103-2, 3° et R 103-1, 4° du Code de l'Urbanisme, le projet Mille Arbres a été soumis à concertation préalable en mai et juin 2017, suite à laquelle un bilan a été tiré par arrêté en date du 10 juillet 2017.

Le maître d'ouvrage a déposé une demande de permis de construire le 26 juillet 2017. Compte tenu de ses caractéristiques (surface de plancher totale supérieure à 40 000 m² SDP), le projet a fait l'objet d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 et de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R 122-2 du Code de

l'Environnement. Il a été en conséquence soumis à enquête publique du 3 décembre 2018 au 11 janvier 2019. La commission d'enquête a rendu, le 1^{er} avril 2019, un avis favorable sans réserves, assorti de 16 recommandations. L'instruction du permis de construire se poursuit.

*
* * *

Conformément aux dispositions des protocoles de transfert de droits et de VEFA du 5 janvier 2017, la signature des actes de transfert de droits et de VEFA interviendra après levée des conditions suspensives, parmi lesquelles l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours des tiers ainsi que l'absence de recours sur les délibérations permettant de mettre en œuvre le projet. Dans l'éventualité de recours contre l'autorisation de construire ou les délibérations relatives au projet, le délai de validité actuel des protocoles, en vigueur jusqu'au 30 décembre 2019, ne permettrait pas de mener au bout les procédures judiciaires résultant d'un tel recours. Le protocole de vente deviendrait alors caduc avant de connaître la décision finale.

Aussi, il convient de modifier les protocoles de transfert de droits et de VEFA qui lient la Ville de Paris à la SCCV Mille Arbres pour la réalisation du projet Mille Arbres, en ajoutant un cas de prorogation de leur durée en cas de recours à l'encontre du permis de construire, d'une part, et des délibérations concernées, d'autre part. Elle sera automatiquement prolongée jusqu'à la date de la dernière décision prise par la juridiction administrative augmentée de trois mois, et au plus tard jusqu'au 15 décembre 2021.

*
* * *

Préalablement à la réalisation du projet Mille Arbres, il convient de prononcer le déclassement de l'emprise du projet définie dans un volume. Ce volume situé rue Gustave Charpentier, avenue de la Porte des Ternes et boulevard Pershing, d'une surface de base de 13 830 m² environ, dépend actuellement, majoritairement, du domaine public routier de la Ville de Paris. Seuls les volumes nécessaires à la mise en œuvre du projet « Mille Arbres » font l'objet du déclassement, le surplus correspondant au boulevard périphérique et à ses structures demeurant dans le domaine public de la Ville de Paris.

Concomitamment au déclassement, les alignements définis sur le boulevard Pershing et sur l'avenue de la Porte des Ternes, entre la rue Gustave Charpentier et le bd Pershing, sont à abroger :

- alignement fixé par arrêté préfectoral du 6 avril 1877 sur le côté impair de l'avenue de la Porte des Ternes, entre la rue Gustave Charpentier et le boulevard Pershing ;
- alignement fixé par arrêté préfectoral du 23 avril 1971 sur le boulevard Pershing au droit des numéros 16 à 24.

Enfin, la limite au sol de la rue Gustave Charpentier au droit du projet Mille Arbres est définie.

Par délibération des 12, 13 et 14 décembre 2016, le Conseil de Paris a approuvé le principe du déclassement de ce volume.

Conformément aux dispositions des articles L 112-1 et L 141-3 du code de la voirie routière et de l'article L 134-1 du code des relations entre le public et l'administration, une enquête publique relative au déclassement du domaine public routier de la Ville de Paris de ce volume et à l'abrogation d'alignements correspondants a été diligentée du 22 mars au 05 avril 2018 inclus, à la mairie du 17^{ème} arrondissement. Aucune déclaration contraire n'ayant été produite au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable audit projet.

S'agissant de la désaffectation du volume à déclasser, les contraintes de service public liées au fonctionnement du parc de stationnement autocars ne permettent pas de constater la désaffectation. Aussi, dans un souci de maintien, autant que possible, du service public correspondant, dans l'attente de la réalisation des conditions suspensives de la vente, il vous est proposé de recourir au déclassement par anticipation conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du code général de propriété des personnes publiques (CG3P), modifié par les dispositions de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017. Ce recours au déclassement par anticipation permet également de sécuriser le processus de cession en cours.

L'article L. 2141-2 du CG3P organise, sous certaines conditions, un mécanisme de déclassement anticipé, en vertu duquel le déclassement d'une dépendance du domaine public peut intervenir dès l'instant où sa désaffectation a été décidée, alors même que celle-ci n'est pas encore effective. Le délai maximum de la désaffectation est fixé dans l'acte de déclassement. Il est proposé, dans le cas présent, de fixer ce délai à trois ans. Cette désaffectation interviendra en outre préalablement à la vente des volumes.

Je reviendrai vers vous lors d'une prochaine séance vous proposer d'autoriser la signature des actes de transfert de droits et de VEFA.

*

* *

Compte tenu de ce qui vous a été exposé ci avant, je vous serais très obligée de bien vouloir :

- autoriser la signature, avec la SCCV Mille Arbres, de l'avenant n°2 au protocole de transfert de droits du 5 janvier 2017, et l'avenant n°2 au protocole de VEFA du 5 janvier 2017, annexés à la présente délibération ;
- décider la désaffectation du volume situé rue Gustave Charpentier, avenue de la Porte des Ternes et boulevard Pershing, par le dévoiement des réseaux qui le traversent et la cessation de l'affectation à l'usage direct du public, et fixer à trois ans à compter de la présente délibération, la date ultime du caractère effectif de la désaffectation dudit volume ;
- prononcer le déclassement par anticipation :
 - du terrain en pleine terre délimité par le boulevard Pershing, l'avenue de la Porte des Ternes et une bretelle du boulevard périphérique intérieur, sur lequel est actuellement implanté un parc de stationnement pour autocars ;
 - d'un volume d'air en surplomb du boulevard périphérique situé au sud de l'avenue de la Porte des Ternes ;
 - des emprises correspondantes aux fondations du futur bâtiment (appuis ayant vocation à s'implanter dans les talus et/ou terre-pleins centraux et/ou latéraux du boulevard périphérique) ;
 - d'une partie du trottoir côté impair de la rue Gustave Charpentier au sud de l'avenue de la Porte des Ternes.

Toutes ces emprises constituent un même volume, d'une surface de base de 13 830 m² environ (assiette du volume représentée sous trame rouge hachurée sur le plan parcellaire soumis à l'enquête et annexé à la présente délibération). Le positionnement de ce volume est également représenté sous trame bleue sur le projet d'état descriptif de division en volumes établi le 3 avril 2019 par le Cabinet Daniel LEGRAND, annexé à la présente délibération ;

- abroger les alignements définis sur le boulevard Pershing et sur l'avenue de la Porte des Ternes, compris entre la rue Gustave Charpentier et le boulevard Pershing, représentés sous tireté vert sur le plan soumis à enquête et annexé à la présente délibération ;
- autoriser la signature de l'état descriptif de division en volumes à établir par acte notarié sur la base du projet du géomètre annexé à la présente délibération

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

La Maire de Paris

2019 DU 2 APUI sur le site Pershing (17e) – Avenant n°2 au protocole de vente – Désaffectation et déclassement par anticipation du domaine public – Abrogation d’alignements – Autorisation de signer l’état descriptif de division en volumes.

Le Conseil de Paris

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération 2016 DU 90 du Conseil de Paris des 12, 13, 14 et 15 décembre 2016 relative à la désignation du lauréat APUI sur le site Pershing (17e), au principe de déclassement, aux protocoles de transfert de droits et de VEFA, et à l’autorisation de dépôt des autorisations d’urbanisme ;

Vu les protocoles de vente et de VEFA signés entre la Ville de Paris et la SCCV Mille Arbres le 5 janvier 2017 et leurs avenants n°1 en date du 7 novembre 2018 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l’article L.1 et L. 2141-1 ;

Vu le Code de la Voirie Routière et notamment ses articles L. 112-1, L. 141–3 et suivants et R. 141-4 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil de Paris en date des 12 et 13 juin 2006, approuvant le Plan Local d’Urbanisme de Paris, et ses modifications ultérieures ;

Vu l’arrêté municipal du 30 janvier 2018 prescrivant l’ouverture à la Mairie du 17ème arrondissement d’une enquête publique du 22 mars au 5 avril 2018 inclus, sur le projet d’abrogation d’alignements – définition de limite au sol et de déclassement du domaine public routier de la Ville de Paris d’une emprise définie en volume située boulevard Pershing, avenue de la Porte des Ternes, rue Gustave Charpentier, voies BD/17, BE/17, BI/17 et BJ/17 à Paris 17^e ;

Vu le plan soumis à enquête établis par le Département de la Topographie et de la Documentation Foncière en décembre 2017 et annexé à la présente délibération ;

Considérant qu’aucune opposition n’a été formulée au cours de cette enquête et que M. Jean-Marie Thiers, désigné en qualité de commissaire enquêteur, a émis le 10 avril 2018 un avis favorable audit projet de déclassement ;

Vu le projet d’état descriptif de division en volumes matérialisant sous teinte bleue les volumes à céder, établi le 3 avril 2019 par le cabinet Daniel Legrand, expert géomètre, sous la référence 29888 et annexé à la présente délibération ;

Vu l’avis du Maire du 17^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Vu l’avis du Conseil du 17^{ème} arrondissement en date du _____ ;

Vu le projet en délibération en date du _____, par lequel Mme la Maire de Paris :

- Propose d’autoriser la signature, avec la SCCV Mille Arbres, des avenants n°2 aux protocoles de transfert de droits et de VEFA du 5 janvier 2017 ;
- fait connaître les résultats de l’enquête publique ;
- propose de décider la désaffectation du volume situé rue Gustave Charpentier, avenue de la Porte des Ternes et boulevard Pershing, par le dévoiement des réseaux qui la traversent et la cessation de l’affectation à l’usage direct du public, et de fixer à trois ans à compter de la présente délibération, la date ultime du caractère effectif de la désaffectation dudit volume ;

- propose de prononcer le déclassement par anticipation du volume situé rue Gustave Charpentier, avenue de la Porte des Ternes et boulevard Pershing ;
 - propose l'abrogation des alignements définis sur le boulevard Pershing et sur l'avenue de la Porte des Ternes, compris entre la rue Gustave Charpentier et le boulevard Pershing ;
- propose d'autoriser la signature de l'état descriptif de division en volumes.

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 SCCV Mille Arbres, l'avenant n°2 au protocole de transfert de droits du 5 janvier 2017, et l'avenant n°2 au protocole de VEFA du 5 janvier 2017, ci-annexés.

Article 2 : Est décidée la désaffectation du volume situé rue Gustave Charpentier, avenue de la Porte des Ternes et boulevard Pershing, par le dévoiement des réseaux qui la traversent et la cessation de l'affectation à l'usage direct du public. La date ultime du caractère effectif de la désaffectation dudit volume est fixée à trois ans à compter de la présente délibération.

Article 3 : Est déclassée du domaine public par anticipation l'emprise en volume située boulevard Pershing, avenue de la Porte des Ternes, rue Gustave Charpentier, voies BD/17, BE/17, BI/17 et BJ/17 à Paris 17^e. Elle est constituée :

- du terrain en pleine terre délimité par le boulevard Pershing, l'avenue de la Porte des Ternes et une bretelle du boulevard périphérique intérieur, sur lequel est actuellement implanté un parc de stationnement pour autocars ;
- d'un volume d'air en surplomb du boulevard périphérique situé au sud de l'avenue de la Porte des Ternes ;
- des emprises correspondantes aux fondations du futur bâtiment (appuis ayant vocation à s'implanter dans les talus et/ou terre-pleins centraux et/ou latéraux du boulevard périphérique) ;
- d'une partie du trottoir côté impair de la rue Gustave Charpentier au sud de l'avenue de la Porte des Ternes.

Toutes ces emprises constituent un même volume, d'une surface de base de 13 830 m² environ, l'assiette du volume est représentée sous trame rouge hachurée sur le plan parcellaire établi en décembre 2017, annexé à la présente délibération. Elle est également représentée sous trame bleue sur le projet d'état descriptif de division en volumes établi le 3 avril 2019 par le Cabinet Daniel LEGRAND, annexé à la présente délibération.

Cette emprise en volume est incorporée au domaine privé communal avant sa cession à la SCCV Mille Arbres. Le boulevard périphérique et les structures s'y rapportant demeureront propriété de la Ville de Paris.

Article 4 : Sont abrogés les alignements définis :

- par arrêté préfectoral du 23 avril 1971 sur le boulevard Pershing au droit des numéros 16 à 24 ;
- par arrêté préfectoral du 6 avril 1877 sur le côté impair de l'avenue de la Porte des Ternes, entre la rue Gustave Charpentier et le boulevard Pershing.

Ils figurent sous tireté vert au plan établi par le Département de la Topographie et de la Documentation Foncière en décembre 2017, annexé à la présente délibération. La limite au sol de la rue Gustave Charpentier au droit de la future construction, en vis-à-vis des numéros 12 à 16, figure sous trait vert au même plan.

Article 5 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer l'état descriptif de division en volumes à établir par acte notarié sur la base du projet du géomètre annexé à la présente délibération.

Article 6 : Mme la Maire de Paris est autorisée à signer tous les actes qui sont nécessaires à la formalisation des dispositions de la présente délibération, en ce compris les divisions parcellaires et en volumes et les constitutions de servitudes que cette formalisation pourrait nécessiter, et tous les récolements ou régularisations de l'EDDV qui pourraient s'avérer nécessaires à l'achèvement des constructions, ainsi que tous les actes qui s'avéreraient nécessaires à la publication aux services de la publicité foncière.