

Délibération affichée à l'Hôtel de Ville
et transmise au représentant de l'Etat

le 18 octobre 2013.

CONSEIL DE PARIS

Conseil Municipal

Extrait du registre des délibérations

Séance des 14 et 15 octobre 2013

2013 DU 219 - DLH 209-1° - Approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et création de la ZAC « Paul Bourget » (13e).

Mme Anne HIDALGO, M. Christian SAUTTER et Mme Gisèle STIEVENARD, rapporteurs.

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

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2121-29 et L.2511-1 et suivants ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L. et R.122-1 et suivants et L et R.123-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.300-6, L.123-14, L.123-14-2, R.123-23-2, L.311-1, R.311-1 à R.311-5 ;

Vu la délibération 2011 DU 44 du Conseil de Paris siégeant en formation de Conseil municipal en date du 17 mai 2011 approuvant les objectifs poursuivis par la restructuration du secteur Paul Bourget-Porte d'Italie et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération 2012 DU 14 - DLH 193 du Conseil de Paris siégeant en formation de Conseil municipal en date des 10 et 11 décembre 2012, approuvant le bilan de la concertation ; arrêtant le programme de l'opération ; approuvant le principe de lancement d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, le principe du déclassement d'une bande de 4,05 mètres de large à soustraire de la rue Paul Bourget, la résiliation partielle du bail emphytéotique consenti le 27 juillet 2006 à la SGIM portant location de divers ensembles immobiliers ayant pour objet d'en extraire les parcelles DA 26 ; donnant l'autorisation à la SGIM de déposer une demande de permis de construire sur la parcelle DA 26 et sur la bande de 4,05 mètres destinée à être déclassée ; approuvant la signature d'une convention de mise à disposition avec la SGIM ;

Vu la délibération 2013 DU 143 du Conseil de Paris siégeant en formation de Conseil municipal en date des 22 et 23 avril 2013 rectifiant le programme de l'opération Paul Bourget ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Paris approuvé par délibération du Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006, ses modifications, mises en compatibilité, révisions simplifiées et mises à jour intervenues depuis cette date ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée à la mairie du 13^{ème} arrondissement du 24 mai au 26 juin 2013 inclus ;

Vu le dossier d'enquête publique comprenant notamment le procès-verbal de l'examen conjoint du projet par les personnes publiques associées et l'étude d'impact relative à l'aménagement du secteur Paul Bourget, ci-joint pour information ;

Vu le projet de délibération 2013 DU 219 – DLH 209, en date du 1^{er} octobre 2013, par lequel M. le Maire de Paris lui propose :

1° d'adopter la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le secteur Paul Bourget (13e) ; d'approuver le dossier de création de la ZAC Paul Bourget (13e), cette approbation portant création de la ZAC ;

2° d'approuver le déclassement du domaine public d'emprises en vue de la passation d'un bail emphytéotique avec Elogie et autoriser le Maire à déposer une déclaration préalable de division en vue de la cession des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC ;

3° d'autoriser le Maire à signer un bail emphytéotique avec Elogie et à déposer une déclaration préalable de division sur emprises constituant l'assiette du bail ;

4° d'autoriser la société TOTAL raffinage à déposer une demande de permis de démolir ;

Vu le dossier ci-annexé comportant :

Annexe 1 : Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 25 juillet 2013 ;

Annexe 2 : Les dispositions propres à assurer la mise en compatibilité du PLU comprenant :

- Le rapport de présentation modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête,
- Les orientations d'aménagement du secteur Paul Bourget et le règlement (tomes 1 et 2) du PLU,
- Les documents graphiques (Atlas général) modifiés ;

Annexe 3 : Le dossier de création de la ZAC comprenant un rapport de présentation modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête, un plan de situation, un plan périmétral, l'étude d'impact et son résumé non technique, l'avis de l'autorité environnementale et le régime de la part communale de la taxe d'aménagement ;

Annexe 4 : Les mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et la santé humaine ainsi que leurs modalités de suivi ;

Vu l'avis du Conseil du 13^{ème} arrondissement en date du 7 octobre 2013 ;

Considérant l'avis favorable sans réserves du commissaire enquêteur, mais assorti de 3 recommandations ;

Considérant la première recommandation :

« L'orientation, en ce qui concerne le projet d'équipement culturel, vers la réalisation d'une bibliothèque-médiathèque suggérée par la mairie du 13^{ème} arrondissement sur le fondement d'une pétition ayant recueilli 129 signatures ; ceci bien entendu dans la mesure où la viabilité d'un tel équipement serait établie ».

Considérant qu'une étude de faisabilité dans ce sens est en cours dont la nature du résultat entrainera une précision ultérieure du programme dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC ;

Considérant la seconde recommandation :

« La garantie d'une réalisation à court terme de la passerelle piétonne projetée en liaison avec le Kremlin-Bicêtre qui pourrait s'accompagner d'un effort de qualification en termes de traitement de la voirie nouvelle reliant le nouveau parvis côté avenue de la Porte d'Italie et cette passerelle ».

Considérant que le périmètre de l'opération inclut la partie de la passerelle localisée dans le périmètre parisien et à ce titre prend en compte sa possible réalisation, mais qu'au regard des observations formulées par le Kremlin-Bicêtre lors de l'enquête, il apparaît dans ces conditions, que les études et les modalités de réalisation du projet de passerelle doivent faire l'objet de réflexions communes entre les deux villes. Sa réalisation est donc pour le moment conditionnée à ce dernier point ;

Considérant la troisième recommandation :

« Un traitement de façade approprié des futurs bâtiments implantés le long du périphérique de manière à éviter, au bénéfice d'une isolation phonique maximale, l'effet « façade arrière de bâtiment » étant donné l'éventuelle possibilité à long terme d'une reprise du projet de couverture du boulevard périphérique. ».

Considérant que le projet est très attaché à ce sujet et qu'une attention particulière sera apportée à cette façade car ces constructions seront très visibles depuis le boulevard périphérique et la Porte d'Italie. Elles constitueront la façade principale du quartier vers cet espace majeur métropolitain et seront accompagnées d'une végétalisation accrue qui formera une frange, à la fois protectrice et paysagée ;

Considérant l'observation du public approuvée par le commissaire enquêteur dans son rapport, concernant *« le manque de mixité sociale dans le programme de logements proposé »* ;

Considérant l'intérêt effectif d'améliorer la mixité sociale, 37 logements « intermédiaires » sont substitués à 37 logements sociaux dans le programme global prévisionnel de la ZAC ;

Considérant les précisions apportées à la demande du public dans le rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU sur la suppression du COS et la suppression de certaines règles de gabarits enveloppe ainsi que sur le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

Considérant que l'intérêt général du projet réside à la fois dans le contenu du programme et ses modalités de mise en œuvre. Qu'ainsi, la réalisation d'un nombre de logements supérieur au nombre de logements existants permettra de reloger les habitants et ce, dans de meilleures conditions, notamment d'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de confort acoustique vis-à-vis des nuisances du périphérique. Que la réalisation d'immeubles de bureaux /activités en bordure de périphérique contribuera également à ce confort. Que l'apport de logements intermédiaires améliorera la mixité sociale de secteur. Que le projet n'aggrave pas les nuisances en matière de pollution atmosphérique et que des mesures d'accompagnement telles que le boisement des accès au site pourraient permettre une légère réduction de celle-ci. Que les impacts du projet en matière de faune/flore/biodiversité font l'objet de mesures de compensation. Que la reconfiguration du schéma viaire, l'amélioration de l'accessibilité et de la lisibilité du parc Kellermann, la création d'un espace vert public, l'ouverture vers le Kremlin Bicêtre et l'apport d'activités diversifiées générant de l'animation ne peuvent que contribuer à la valorisation d'un quartier aujourd'hui enclavé et relégué en « bout de ville ». Que ce projet urbain vise à obtenir concomitamment l'amélioration du cadre de vie des habitants concernés et l'insertion urbaine de ce quartier avec le tissu environnant ;

Considérant qu'en égard à l'ensemble de ce qui précède, le projet présente un intérêt général ;

Sur le rapport présenté par Mme Anne HIDALGO, au nom de la 8^e Commission, M. Christian SAUTTER, au nom de la 2^e Commission et Mme Gisèle STIEVENARD, au nom de la 5^e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est adoptée la déclaration de projet relative à la création de la ZAC Paul Bourget (13e) conformément au projet présenté en annexe 3.

Article 2 : La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme conformément à l'annexe 2 comportant le rapport de présentation modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, ainsi que les orientations d'aménagement, le règlement (tomes 1 et 2) et ses documents graphiques modifiés.

Article 3 : Est approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté Paul Bourget (13e) modifié, joint en annexe 3. Cette approbation porte création de la ZAC sur le périmètre inclus au dossier de création.

Article 4 : Le programme global prévisionnel des constructions en surface de plancher à édifier dans la zone est de 63 000 m² environ qui se décomposent en :

Logements : 31 500 m² environ :

- 365 logements sociaux,
- 37 logements intermédiaires,
- 100 chambres étudiantes.

Commerces :

- 3780 m² environ dans l'îlot économique,
- 306 m² environ hors îlot économique.

Activités/bureaux :

- 6200 m² environ de surface de plancher pour des bureaux ou des activités tertiaires hors îlot économique
- 10 800 m² de bureaux environ dans l'îlot économique.

Hébergement hôtelier :

- Un hôtel de 5 670 m² environ dans l'îlot économique,
- Une résidence hôtelière de 3700 m² environ hors îlot économique.

Equipements :

- 1000m² pour un équipement ou plusieurs dont l'usage reste à préciser,
- création et requalification d'espaces de voirie et d'espaces verts.

Article 5 : Les constructeurs seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement comme le permet l'article L.331-7-5° du Code de l'urbanisme puisque seront mis à la charge financière de l'aménageur les équipements visés à l'article R.331-6 que sont les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone. Les espaces verts ne sont pas concernés dans la mesure où ils répondent à un besoin allant au-delà des seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

Article 6 : Sont annexées les mesures à la charge de la Ville de Paris destinées à éviter, réduire et lorsque c'est possible compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que les modalités de leur suivi (Annexe 4).

Article 7 : La présente délibération sera transmise à M. le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris, et publiée au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris. Elle sera affichée pendant un mois à l'Hôtel de Ville de Paris et en mairie du 13^{ème} arrondissement et mention en sera insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le Département. Cette mention répondra également aux exigences de l'article L.122-1 du Code de l'environnement relatif à l'information du public. Chacune de ces formalités mentionnera le ou les lieux où le dossier (y compris l'étude d'impact) peut être consulté.