



2013 DU 219 DLH 209 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, approbation du dossier de création de la ZAC Paul Bourget et de l'évolution de la domanialité des terrains de la ZAC Paul Bourget comprenant une première phase de déclassement d'emprises du domaine public en vue de la passation d'un bail emphytéotique avec ELOGIE.

Signature d'un bail emphytéotique au profit d'Elogie et de déposer une déclaration préalable de division sur l'emprise constituant l'assiette du bail.

Autorisation donnée à la société Total raffinage de déposer une demande de permis de démolir.

Déclaration préalable de division en vue de la cession des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC, dans le cadre de l'opération d'aménagement Paul Bourget (13e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La présente délibération vise à engager plusieurs actions permettant la mise en œuvre de l'aménagement du secteur Paul Bourget. Situé dans le sud du 13^{ème} arrondissement à proximité immédiate de la commune du Kremlin Bicêtre, ce quartier est enclavé au sud et à l'ouest par le boulevard périphérique et le parc Kellermann et mal relié sur ses flancs nord et est.

Avant l'incendie qui a affecté un immeuble de logements en 2008, le site était constitué par un ensemble d'habitat de 4 immeubles de logements sociaux composés de 365 logements (pour environ 600 habitants) donné à bail emphytéotique par la Ville à la SGIM, d'un ensemble d'activité ouvert sur la Porte d'Italie comprenant un parc de stationnement géré par Vinci dans le cadre d'une délégation de service public, un magasin Bricorama et une station-service Total gérés dans le cadre de conventions d'occupation du domaine public, de deux voies publiques en impasse et d'un Espace Vert Protégé au PLU de 11 600 m².

La morphologie des immeubles de logements, notamment une très longue barre de 4/5 étages avec porches, leurs caractéristiques architecturales et techniques, leur positionnement aléatoire dans un espace vert de grande dimension et la présence de stationnement de surface en pied d'immeuble, sont typiques d'une forme urbaine obsolète, celle des cités d'urgence des années 1950. Les loyers pratiqués sont bas mais aujourd'hui ce patrimoine ne répond pas aux obligations règlementaires liées à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ni aux exigences de développement durable.

De par sa situation géographique en bordure du boulevard périphérique, ce site souffre de nuisances sonores permanentes engendrées par la circulation automobile intense du secteur renforcées par l'absence de protections acoustiques.

Cette cité constitue un des quartiers prioritaires de la politique de la Ville depuis le contrat de Ville de 2003 et il est actuellement inscrit au contrat urbain de cohésion sociale. Des difficultés sociales sont

apparues avec le vieillissement de la population et la présence plus récente de familles avec de très faibles revenus. L'isolement du site constitue à ce titre un handicap pour les nombreuses personnes âgées compte tenu de l'absence de commerces de proximité.

Cette situation, ajoutée aux diagnostics techniques qui ont suivi l'incendie du 1er novembre 2008 et qui ont mis en évidence la quasi impossibilité de mettre les bâtiments en conformité avec la réglementation PMR et le plan climat, ainsi que la réflexion engagée par la Ville sur la réalisation d'une opération à forte valeur économique sur la parcelle située avenue de la Porte d'Italie motivent une intervention urbaine sur le secteur Paul Bourget - Porte d'Italie

Ainsi, l'opération pouvant être réalisée sous forme de ZAC, dans le respect de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, le Conseil de Paris, par une délibération n°2011-DU-44 en date du 3 mai 2011, a défini les objectifs de la restructuration du secteur et fixé les modalités d'une concertation associant toutes les personnes concernées.

Les objectifs poursuivis à travers l'opération d'aménagement du secteur Paul Bourget sont les suivants :

- restructurer la Cité Paul Bourget pour l'intégrer dans la ville en reconstituant, au minimum, le nombre de logements existants avant l'incendie (soit 365 logements)
- créer de la mixité fonctionnelle
- désenclaver l'îlot et renforcer la continuité urbaine au-delà du périphérique
- réduire les nuisances sonores liées à la présence du périphérique
- requalifier l'avenue de la Porte d'Italie
- aménager un jardin public
- améliorer l'accessibilité et la lisibilité du parc Kellermann
- relier les espaces verts entre eux et améliorer leur continuité
- aménager les espaces publics en faveur des circulations douces

Les objectifs de l'opération ainsi dégagés ayant permis de définir une opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, le Conseil de Paris, par une délibération n°2012-DU14 DLH193 des 10, 11 et 12 décembre 2012, a tiré le bilan de la concertation et arrêté le programme de l'opération.

Suite à une erreur matérielle, le programme de l'opération annexé à la délibération 2012 DU 14 a été rectifié par la délibération du Conseil de Paris des 22 et 23 avril 2013.

Enfin, le Conseil de Paris a autorisé en décembre 2012 la signature d'un protocole foncier avec les occupants de « l'îlot économique » et avec VINCI Immobilier en vue de la cession –après désaffectation et déclassement- de cette emprise, pour y réaliser un programme neuf d'environ 22 500 m² SHON.

Les études et objectifs de l'opération, après avoir été soumis_ à la concertation, sont arrivés aujourd'hui à un stade qui permet de rentrer dans une phase plus opérationnelle.

Je souhaite donc vous présenter dans un premier temps la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et la création de la ZAC, les procédures foncières à mettre en œuvre parmi lesquelles des déclassements du domaine public et enfin, les procédures à mettre en œuvre pour réaliser au plus vite la phase 1 de l'opération qui consiste à construire des immeubles d'habitation en lieu et place de l'immeuble incendié.

I. La Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et la création de la ZAC

L'article L.300-6 du code de l'urbanisme offre la possibilité notamment aux collectivités territoriales de se prononcer, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement.

Le projet de réaménagement du secteur Paul Bourget n'étant pas compatible avec les dispositions du PLU actuel, l'enquête publique concernant l'opération Paul Bourget a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en résulte.

I.1) Le projet de ZAC et l'intérêt général qu'il présente

Le dossier d'enquête publique comportait un projet de dossier de création de ZAC composé : d'un rapport de présentation comportant le programme global des constructions arrêté par la délibération du Conseil de Paris des 22/23 avril 2013, d'un plan de situation, d'un plan périmétral, de l'étude d'impact environnemental du projet d'opération et de l'avis de l'autorité environnementale.

a. Le périmètre de la ZAC Paul Bourget

La ZAC, d'une superficie d'environ 4 hectares est définie par les limites suivantes :

Au nord le périmètre longe la rue Paul Bourget et traverse la rue du docteur Bourneville en incluant le sud de la rue du docteur Bourneville ainsi que le terre-plein de voirie attenant.

A l'est, il longe l'avenue de la Porte d'Italie,

Au sud, il suit la bretelle du périphérique en incluant le périmètre de la future passerelle dans ses limites parisiennes.

A l'ouest, il borde le parc Kellermann.

Le plan périmétral est intégré au dossier de création de la ZAC joint en annexe 3 à la délibération 2013-DU 219 DLH209 / 1°.

b. Le programme prévisionnel de l'opération

Le programme global prévisionnel présenté dans le dossier d'enquête porte sur la construction d'environ 63 000 m² de surface de plancher répartis comme suit :

- 31 500 m² environ de logements comprenant 402 logements sociaux (dont la reconstitution des 365 logements initiaux), et la création de 100 logements étudiants
- 4 086 m² environ de commerces
- 17 000 m² environ de bureaux (et activités)
- 9 370 m² environ d'hébergement hôtelier
- 1 000 m² d'un équipement culture /jeunesse
- La création et la requalification d'espaces de voirie
- La création d'espaces verts dont un jardin public central d'environ 8 000 m² et des espaces verts privés d'environ 4 200 m²

c. L'Etude d'impact de l'opération Paul Bourget

L'étude d'impact de l'opération Paul Bourget, pièce constitutive du dossier de création de la ZAC, a été transmise en février 2013 à l'autorité environnementale. Conformément à l'article R.122-7 du code de l'environnement, aucun avis de l'autorité environnementale n'ayant été formellement produit dans le délai de 2 mois, la demande a donné lieu à une note d'information relative à l'absence d'observations sur le dossier.

L'étude d'impact, assortie de l'information relative à l'absence d'observations de l'autorité environnementale, a été, mise à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du 24 mai au 26 juin 2013 à la mairie du 13^{ème} arrondissement.

Les impacts de l'opération liés à la phase chantier porteront principalement sur la commodité de voisinage (bruit, pollution de l'air via l'émission de poussières, gênes occasionnées dans les

déplacements et les accès riverains liés aux travaux de voirie ou aux déplacements de réseaux) , l'eau, par le ruissellement des boues de chantier lors des épisodes pluvieux, le paysage avec notamment l'altération de la trame verte existante, un encombrement des vues par les engins de chantier, les dépôts et les stockages, les milieux naturels par le dérangement des espèces en place, l'abattage de certains arbres...

Toutefois de nombreuses mesures seront mises en œuvre pour remédier ou limiter les incidences de la phase travaux comme informer les riverains du planning de chantier et maintien des accès riverains, limiter au maximum les emprises du chantier (accès), intervenir en périodes adaptées vis-à-vis des conditions météorologiques (hors pluies violentes) et du rythme de vie des riverains, gérer soigneusement et éliminer les déchets de chantier pour éviter toute pollution visuelle, commencer les travaux en dehors des périodes de nidification des oiseaux (nidification de mi-mars à mi-septembre) , utiliser du matériel insonorisé ...

Concernant les impacts permanents de l'opération, les 3 points sensibles sont les nuisances sonores la pollution atmosphérique et l'aspect faune/flore.

Sur l'aspect bruit, le projet entraîne un accroissement des trafics qui engendre des nuisances sonores supplémentaires mais il présente en revanche un important impact positif car l'écran acoustique matérialisé par un front bâti d'immeubles de bureaux et d'activités le long du périphérique va protéger les habitations en cœur d'îlot et réduire les nuisances sonores subies actuellement par les habitants.

Sur l'aspect pollution de l'air, le projet se situe entre trois gros axes de circulation automobile : le boulevard Kellerman, l'avenue de la Porte d'Italie et le boulevard périphérique et conduit à des taux notamment de benzène et de dioxyde d'azote supérieurs aux objectifs réglementaire de qualité de l'air. L'étude conclut que le projet n'aggraver pas la situation et est susceptible de l'améliorer par le positionnement des bâtiments et une végétalisation denses aux points d'entrée sur le site. Toutefois, s'il était envisagé d'installer des équipements de petite enfance, scolaires ou sportifs, l'exposition de longue durée de ces populations sensibles devrait être préalablement étudiée. Le programme de l'opération a pris en considération cette remarque et ne prévoit pas ce type d'équipement.

Sur l'aspect faune/flore, l'étude relève que le projet impactera la trame arborée du site : 135 sujets seront conservés, 181 seront abattus mais 320 seront plantés. L'étude relève également que la suppression de ces sujets pourrait avoir un impact négatif sur l'habitat de certaines espèces et préconise en conséquence le commencement des travaux en dehors de périodes de nidification et de couvée (entre octobre et mars) et de même pour l'abattage des arbres. Le projet impactera également la structure et le périmètre de l'espace vert protégé. Toutefois, le projet participe à la densification de la trame verte générale du secteur. Le projet respectera le terrain naturel actuel et s'insèrera en douceur.

d. Les motifs d'intérêt général

L'intérêt général du projet réside à la fois dans le contenu du programme et ses modalités de mise en œuvre. Ainsi, la réalisation d'un nombre de logements supérieur au nombre de logements existants permettra de reloger les habitants. De plus ce relogement s'effectuera dans de meilleures conditions, notamment d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et de confort acoustique vis-à-vis des nuisances du périphérique. La réalisation d'immeubles de bureaux /activités en bordure de périphérique contribuera également à ce confort.

De même 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 ».

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.

I.2) Les principales évolutions du PLU envisagées

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU traduit les évolutions envisagées pour permettre le projet d'intérêt général Paul Bourget. Ces modifications s'inscrivent dans le respect du PADD.

Les modifications soumises à enquêtes sont les suivantes :

- la création d'orientations d'aménagement propre à cette opération comportant un texte et un schéma d'aménagement traduisant les objectifs et les principes d'aménagement du projet.
- Le périmètre de l'opération est intégré dans un secteur non soumis au COS permettant ainsi une densification à la carte des parcelles.
- la hauteur maximale des constructions serait relevée sur des emprises identifiées dans l'atlas à 31m et 37m. Les hauteurs de 37 m sont réservées aux constructions situées à l'entrée du site et à l'arrière de l'ilot économique et participent à la préservation des nuisances du cœur d'ilot et marquent l'entrée du quartier du côté de l'avenue de la Porte d'Italie.
- Le règlement serait adapté en ce qui concerne les gabarits enveloppe afin de tenir compte de ce relèvement de hauteur. Ainsi les règles de gabarits enveloppe en limite séparative de l'article UG.10.3.1 sont supprimées afin d'éviter les formes architecturales « en escalier » notamment pour les constructions donnant sur le parc et permettre une plus grande liberté architecturale.
- A la prescription d'Espace vert protégé serait substitué un périmètre de localisation correspondant à la création du jardin public, de voiries et à la réalisation d'un équipement culturel ou pour la jeunesse.
- Enfin, diverses prescriptions graphiques permettront de traduire les projets de création et de requalification d'espaces publics, notamment viaires.

I.3) Le déroulement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

a. La consultation préalable des personnes publiques associées

Avant ouverture de l'enquête publique, conformément à l'article L. 123-14-2 du code de l'urbanisme, le projet a fait l'objet d'un examen conjoint par les personnes publiques associées lors d'une réunion qui s'est tenue le 22 janvier 2013. A l'occasion de cet examen conjoint sont intervenues la Région Ile-de-France, l'Etat (Préfecture de Paris - Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement d'Ile de France) et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris.

Le procès-verbal de cet examen conjoint a été joint au dossier d'enquête. Leurs observations ont abordé les thèmes de la passerelle et ses usages, l'impact des nouveaux logements sur les lycées environnant, des commerces, du relogement des habitants de la cité Paul Bourget, du calendrier de l'opération et des procédures, de la programmation relative aux logements et économique, du statut des espaces verts, de la consultation des Architectes des Bâtiments de France, des surfaces d'emprise au sol des constructions dans la zone non aedificandi, du stationnement, du devenir de la station Total.

A l'issue de cette réunion d'examen conjoint, le projet de mise en compatibilité du PLU soumis aux personnes publiques associées a été légèrement modifié (correction d'une erreur relative à la surface de plancher des commerces hors ilot économique indiquée dans le rapport de présentation) pour être ensuite présenté à l'enquête publique.

b. Les modalités et le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU s'est déroulée simultanément à l'enquête publique relative à l'évolution de la domanialité des terrains de l'opération du 24 mai au 26 juin 2013.

Elle a été annoncée plus de 15 jours avant son ouverture en 60 points d'affichage autour du site de l'opération, à l'Hôtel de Ville, dans les mairies des 13^{ème}, 5^{ème}, 12^{ème} et 14^{ème} arrondissements, dans le bulletin municipal officiel ainsi que dans 3 quotidiens locaux et nationaux.

Au-delà de la publicité légale, une information sur la tenue de cette enquête a également été diffusée sur le site internet de la Ville de Paris.

Les informations sur la tenue de cette enquête publique ont par ailleurs été délivrées au Maire du Kremlin Bicêtre.

Le siège de l'enquête était fixé à la Mairie du 13^{ème} arrondissement de Paris, un dossier d'enquête y a été déposé et mis à disposition du public, d'une part aux heures d'ouverture de la mairie, d'autre part dans le local d'enquête, situé au premier étage de la mairie du 13^{ème} arrondissement, en présence du commissaire-enquêteur lors de ses permanences.

Le dossier comportait les pièces obligatoires de l'enquête et la Charte de relogement des locataires du groupe Italie-Paul Bourget datant de mars 2011 co-signé par la SGIM, la Ville et l'Amicale des locataires, sans que cet élément soit constitutif du dossier d'enquête.

Le Tribunal administratif a désigné M. Dominique Masson, chef du bureau de la protection et de la gestion des espaces, Ministère de la culture et de la communication qui a tenu 5 permanences en mairie d'arrondissement, respectivement les vendredi 24 mai, jeudi 30 mai, samedi 08 juin, lundi 17 juin et mercredi 26 juin 2013, jour de clôture.

4 panneaux d'exposition relatifs aux deux enquêtes en cours ont été présentés dans le hall de la mairie du 13^{ème} arrondissement pendant toute la durée de l'enquête publique.

Les observations, relatives à l'enquête, ont été consignées dans un registre ouvert à cet effet à la mairie du 13^{ème} arrondissement, directement de façon manuscrite par les visiteurs. Par ailleurs, une pétition portée par la mairie du 13^{ème} arrondissement, comportant 129 signatures, a été déposée lors de la dernière permanence de l'enquête. Enfin, le Maire du Kremlin Bicêtre a sollicité auprès du commissaire enquêteur une audition.

L'enquête, bien qu'elle se soit déroulée dans de bonnes conditions, n'a pas connu une grande affluence. Le commissaire enquêteur considère que cette opération « a fait l'objet d'une concertation et de mesures de participation du public exemplaires qui ont permis tous les échanges nécessaires avec la population et ont engendré, de ce fait, une affluence limitée lors de l'enquête et des permanences du commissaire-enquêteur. Cette phase préparatoire a sans doute largement contribué, en effet, à dissiper notamment les craintes et les interrogations des occupants et des riverains. Il est remarquablement à noter, à ce propos, la contractualisation préalable d'une charte de relogement entre la Ville, le bailleur social et les habitants, démarche non courante et qui témoigne de la volonté d'apport de fortes garanties vis-à-vis des occupants et du souhait de la plus large adhésion de leur part. ». Aussi le commissaire-enquêteur n'a-t-il pas jugé nécessaire de faire application de l'article L.123-13 du code de l'environnement dont les dispositions prévoient la possibilité pour le commissaire-enquêteur d'« organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage ».

9 observations ont été consignées sur les registres d'enquête, 7 sur le registre concernant l'enquête n°1 et 2 inscrites par erreur sur le registre de l'enquête relative à l'évolution de la domanialité des terrains de l'opération. L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Les observations du public ont porté sur :

- Le statut de la voie nouvelle et son ouverture à la circulation automobile
- La protection phonique dans le cadre d'un bâti discontinu et la nécessité de plantation plus dense du talus pour réduire le bruit du périphérique.
- La nécessité de justifier plus clairement la suppression du gabarit et du COS et de montrer l'adéquation des modifications apportées au PLU avec le PADD.
- Protestation contre l'arrachage d'arbres et la suppression de l'espace vert protégé eu égard à la protection de la nature.
- Le manque de mixité dans le programme de logements proposé
- La cohérence de traitement entre le parc Kellermann et le futur jardin Paul Bourget
- La nécessité d'implanter une bibliothèque dans l'opération
- L'incohérence entre le plan de l'état parcellaire de l'enquête publique relatives au déclassement de terrains et la feuille I-13 du PLU modifié. Cette interrogation est le résultat d'une mauvaise lecture des plans par l'intéressé.
- Les conditions du relogement.
- L'absence de métropolisation des réflexions indispensables à la continuité urbaine entre le Kremlin Bicêtre et Paris

Le commissaire enquêteur indique dans son rapport qu'il n'a « *noté aucune lacune dans le dossier d'enquête, parfaitement constitué au regard des obligations réglementaires. Ce dossier permettait d'expliquer clairement les objectifs poursuivis et la consistance de l'opération.* ».

Après examen du dossier d'enquête, prise en compte des réunions et entretiens organisés dans le cadre de l'enquête, examen et analyse des observations mentionnées sur le registre et des réponses de la Ville de Paris, le commissaire enquêteur a établi son rapport qui a été remis à la Ville le 25 juillet 2013.

c. Analyse des observations du public par le commissaire enquêteur et la Ville

Après une analyse complète des remarques et observations du public, le commissaire enquêteur a, fait part de ses réflexions au sujet des perceptions et attentes du public tant sur le projet d'aménagement et son intérêt que sur l'évolution du PLU qui en résulte.

Ainsi, le commissaire enquêteur ne souscrit pas à l'inquiétude inscrite dans le registre d'enquête concernant les aspects écologiques et environnementaux, mais indique au contraire que le projet apportera « *une amélioration en terme, notamment de végétalisation, d'organisation des bâtiments et de protection contre le bruit* »

Il valide le parti d'aménagement retenu considérant que « *l'écueil d'une sous densification ou au contraire d'une sur densification est évitée* ». Par ailleurs, « *en ce qui concerne le raccordement avec l'avenue d'Italie, l'aménagement projeté d'un « parvis » semi-piétonnier va incontestablement dans le bon sens (..)* ».

Concernant la mixité :

- sociale : le commissaire enquêteur estime que « *si une plus grande mixité d'habitat était réalisée, elle contribuerait sans nul doute à une meilleure résidentialisation, une monospécificité en la matière n'étant pas le plus souvent à même de favoriser l'intégration sociale et urbaine. Le commissaire enquêteur ne peut donc qu'encourager une telle démarche* ».

En réponse à cette observation, la modification du programme suivante est proposée : réaliser les logements supplémentaires par rapport à la reconstitution du patrimoine existant en logements intermédiaires, soit 37 logements.

- fonctionnelle : le commissaire enquêteur déclare : « *Quant à la mixité fonctionnelle, celle prévue par le programme apparait équilibrée et maîtrisée* ». Il souligne que l'implantation de commerces permettra de répondre aux besoins d'une population vieillissante sur le secteur et que l'implantation d'une résidence étudiante apportera une animation qui fait aujourd'hui défaut.

Concernant la liaison avec le Kremlin Bicêtre et la demande du Maire du Kremlin Bicêtre relative à la nécessité d'avoir une réflexion à une échelle métropolitaine :

- il note premièrement « *l'amélioration importante qu'engendrerait la création d'une passerelle piétonne au-dessus du boulevard périphérique dans l'axe d'une part de la nouvelle voie interne à l'opération, d'autre part dans le prolongement de la voie existante sur le Kremlin-Bicêtre formant perspective sur l'hôtel de ville (avenue du docteur Antoine Lacroix). (...)A ce titre ce projet devrait être indissociable de l'aménagement de l'îlot Paul Bourget et toute garantie devrait être donnée sur son effective réalisation concomitamment avec celle de cet aménagement ou, pour le moins, à une échéance à court terme.* »

- Puis, au sujet d'une opération de couverture du périphérique demandée par la Ville du Kremlin Bicêtre, il précise que la réponse à la remarque de la commune du Kremlin-Bicêtre est « *subordonnée à un aménagement qui dépasse totalement la compétence et la responsabilité des seules deux communes intéressées et dont la programmation n'est plus semble-t-il à l'ordre du jour actuellement ou sinon différée à une échéance non maîtrisable. Aussi, le parti d'aménagement retenu par la Ville de Paris semble-t-il, dans une telle incertitude, réaliste et devrait permettre d'ores et déjà une réelle amélioration de la situation actuelle marquée par une coupure quasiment infranchissable. Ainsi un accès piéton aux artères commerçantes de ce secteur du Kremlin-Bicêtre constituerait-il un atout pour une plus large satisfaction des besoins des habitants de l'îlot Paul Bourget.* ».

Il est répondu à ce point dans les réponses aux recommandations ci-après.

Concernant les équipements :

- Le commissaire enquêteur indique que « *La création d'un lieu d'animation (local résidentiel propre à l'opération) s'avère d'une grande importance en permettant des échanges et des activités collectifs entre les résidents. Sans doute conviendrait-il d'être un peu plus ambitieux sur cet élément du programme.* ». La Mairie de Paris considère qu'un local commun résidentiel de 100 m² est suffisant à l'échelle de l'opération réalisée

- Le commissaire enquêteur « *considère comme légitime la demande d'implantation d'une bibliothèque-médiathèque présentée par pétition portée par la mairie du 13^{ème} arrondissement* ».

Enfin, concernant les demandes d'explications relatives à la modification des règles du PLU et leur adéquation avec le PADD, la Ville a développé les motifs qui les justifient et le commissaire enquêteur a conclu que « *tout devrait contribuer à un aménagement raisonné et raisonnable et à un environnement résidentiel de qualité.* ». Ces motifs sont ajoutés dans le rapport de présentation soumis à votre approbation.

d. Avis favorable du commissaire enquêteur assorti de 3 recommandations

Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur formule « *un avis favorable sans réserves à l'opération projetée ainsi qu'à la mise en compatibilité conséquente du PLU et à la création nécessaire d'une zone d'aménagement concertée à l'endroit de l'îlot Paul Bourget sis à Paris-13^{ème} arrondissement.* »

Les réponses suivantes peuvent être apportées aux recommandations émises par le commissaire enquêteur :

1^{ème} 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* »

Réponse : cette demande d'implantation d'une bibliothèque-médiathèque a bien été prise en compte par la Ville dont les services finalisent la faisabilité technique et financière d'un tel équipement, et notamment doivent vérifier de façon précise, en fonction de l'organisation du programme de construction et des surfaces disponibles, les conditions de son implantation. Ce point sera précisé lors de la prochaine étape de la ZAC à savoir le vote du dossier de réalisation et du programme des équipements publics qui vous seront soumis lors du prochain Conseil de Paris.

2^{ème} 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 »

Réponse : 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. Cependant, le projet de passerelle tel qu'il est envisagé aujourd'hui s'implanterait la fois sur des emprises appartenant à la Ville du Kremlin Bicêtre et à la Ville de Paris. En outre, au regard des observations formulées par le Kremlin-Bicêtre lors de l'enquête, il apparaît que les études et les modalités de réalisation du projet de passerelle doivent faire l'objet de réflexions communes approfondies entre les deux villes afin de rendre effectivement possible sa réalisation.

3^{ème} 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. »

Réponse : 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. Il s'agira d'inventer une nouvelle image en bordure du périphérique. Par ailleurs, le projet a envisagé la mutabilité du périphérique à long terme. Ainsi, l'ourlet boisé qui existe dans le parc Kellermann et sur le quartier Paul Bourget en bordure du périphérique sera renforcé et habité. Il formera une frange, à la fois protectrice et paysagée. Les bâtiments qui s'inscriront dans la pente et dans la végétation construiront ainsi une limite diffuse et poreuse entre le périphérique, mutable à long terme, et l'intérieur de l'ilot.

e. Les modifications apportées au projet de dossier de création de ZAC et à la mise en compatibilité du PLU suite aux résultats de l'enquête publique

L'article L.123-14-2 du code de l'urbanisme prévoit qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet modifié afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête (observations du public et rapport et conclusions du commissaire enquêteur), est approuvé par délibération du conseil municipal.

Ces modifications tiennent compte d'observations du public relatives aux éléments ci-après :

- Sur le projet de dossier de création de ZAC :

Certaines observations du public ainsi que le commissaire enquêteur sont favorables au renforcement de la mixité sociale sur le secteur.

A cette fin, il est proposé de modifier le programme de logement initialement prévu afin de tenir compte de ces observations. Ainsi, au lieu de la réalisation de 402 logements sociaux, il vous est proposé d'approuver un programme prévoyant la reconstitution des 365 logements sociaux initiaux et la création de 37 logements intermédiaires. Le programme prévisionnel présenté à l'enquête et le rapport de présentation de la ZAC présentés pour approbation sont donc modifiés en ce sens. Le rapport de présentation du PLU qui indique le programme sera également modifié en ce sens.

La passerelle de liaison avec le Kremlin-Bicêtre est reportée afin de permettre de nouveaux échanges avec cette commune sur ce sujet.

- Sur la mise en compatibilité du PLU

Certaines observations ont signalé un manque de précisions concernant quelques aspects réglementaires et, à ce titre, il est proposé de compléter le rapport de présentation en intégrant les points suivants :

- Des précisions concernant la justification de la suppression de la règle du COS sur le secteur. Ainsi, il sera indiqué la suppression de cette règle permet de créer une cohérence de l'aménagement dans le cadre d'un redécoupage parcellaire. Cette suppression permet notamment de conserver un espace vert central d'une superficie maximale permettant l'articulation entre l'avenue de la Porte d'Italie et le parc Kellermann. Au regard du programme des constructions, le COS du secteur serait d'environ 1,6 soit un COS largement inférieur au COS de 3 qui s'applique sur une large part du territoire parisien.

- Des précisions concernant la justification de la suppression de la règle de gabarit. Il sera ainsi précisé qu'elle permet une plus grande liberté architecturale susceptible de mettre en valeur à la fois le parc et les nouvelles constructions et que sa non application ne porte atteinte à l'éclairage d'aucun des bâtiments situés au voisinage du fait du prospect que permet la réalisation du jardin.

- Des exemples justifiant l'adéquation entre l'évolution du PLU proposée et les orientations du PADD. Ainsi, les exemples suivants seront rajoutés ; dans le cadre de l'opération Paul Bourget qui a pour objectif de reconstruire au minimum le nombre de logements existants initialement, la suppression du coefficient d'occupation des sols et la modification ponctuelle de la règle des hauteurs permet d'atteindre l'orientation du PADD qui vise à améliorer durablement le cadre de vie quotidien de tous les parisiens en libérant une emprise maximale au sol pour la création d'un véritable jardin public en cœur d'îlot reliant l'entrée du parc Kellermann et l'avenue de la Porte d'Italie. Ceci permet de développer la trame verte et de rendre les espaces libres plus agréables.

De même, permettre une hauteur maximale de 37 mètres sur l'emprise de l'îlot économique permet de mieux protéger du bruit de l'avenue de la porte d'Italie les futurs bâtiments de logements situés autour du futur jardin public ; l'objectif du PADD qui consiste à offrir un meilleur environnement est ainsi atteint.

I.4) Les décisions à approuver

Au regard de ce qui précède et après avoir pris en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et le résultat de la consultation du public je vous propose de reconnaître l'intérêt général de l'opération vous permettant ainsi d'adopter la déclaration de projet qui emportera mise en compatibilité du PLU (annexe 2 à la délibération 2013-DU 219 DLH209).

Afin de rentrer dans une phase plus opérationnelle de l'opération Paul Bourget et en application de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, je vous propose également d'approuver la création de la ZAC ainsi que le dossier de création de celle-ci (annexe 3 à la délibération 2013-DU 219 DLH209) qui comprend un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre de la zone, une étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale.

Un document présentant 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 est annexé au projet de délibération.

En effet, l'article R 122-14 du code de l'environnement impose que la décision d'autorisation d'un projet mentionne :

1°) Les mesures à la charge du pétitionnaire ou du maître d'ouvrage, destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets n'ayant pu être évités et, lorsque cela est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits.

2°) Les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine ;

3°) Les modalités du suivi de la réalisation des mesures prévues au 1° ainsi que du suivi de leurs effets sur l'environnement, qui font l'objet d'un ou plusieurs bilans réalisés selon un calendrier que l'autorité compétente pour autoriser ou approuver détermine. Ce ou ces bilans sont transmis pour information par l'autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement

A cette fin, un tableau, annexé à la présente délibération (annexe 4 à la délibération 2013-DU 219 DLH209), prenant en compte différents domaines (biodiversité, bruit, pollution, etc.) a été réalisé afin de recenser l'ensemble de ces modalités et mesures.

Enfin, l'article R.311-5 du code de l'urbanisme impose que la décision de création de la ZAC précise le régime fiscal de la zone d'aménagement concerté

Dans la ZAC Paul Bourget, 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.

II. Eléments prévisionnels de procédures et de calendrier

II.1) Le calendrier prévisionnel de l'opération

Le calendrier de l'opération prévoit la réalisation d'une opération tiroir de construction / démolition qui se déroulera en trois phases :

* Phase 1 : 2013 - 2016:

- réalisation des immeubles de logements encadrant la future entrée du parc

* Phase 2 : 2016 – 2019 :

- Réalisation de l'ilot économique

- Réalisation d'une partie des immeubles de logements situés autour du futur jardin (3 bâtiments de logements longeant la rue Paul Bourget au nord et 2 bâtiments de de logements situés le long de la rue Paul Bourget prolongée au sud)

- Réalisation de la résidence hôtelière le long du périphérique) l'ouest.

* Phase 3 : 2019 – 2021 :

- Réalisation de l'immeuble de logement situé sur la voie nouvelle et de la bibliothèque

- Réalisation de la résidence étudiante

- Réalisation de l'immeuble de bureaux le long du périphérique à l'est

II.2) Le calendrier prévisionnel des procédures

Suite au projet de délibération qui vous est présenté ce jour, une seconde délibération est prévue au conseil de Paris de novembre dont les objets seraient les suivants :

- approbation du dossier de réalisation de la ZAC

- approbation du programme des équipements publics

- autorisation donné au Maire de signé le traité de concession avec l'aménageur
- Scission du bail général, déclassement des parcelles DA 27, 23 et 24 et cession d'une partie du foncier de la ZAC à l'aménageur

III. L'évolution de la domanialité des terrains situés dans le périmètre de l'opération

La mise en œuvre de cette opération implique de faire évoluer la domanialité d'un certain nombre de terrains inclus dans son périmètre.

D'une part, des déclassements d'emprises du domaine public notamment routier sont requis en vue de leur cession à l'aménageur ou de leur prise à bail par ELOGIE dans le cadre de la phase 1 de l'opération. D'autre part, une fois l'opération d'aménagement achevée, il est prévu que la propriété des espaces de voirie soit transférée au bénéfice de la Ville de Paris afin de permettre leur classement dans le domaine public routier communal.

L'enquête publique correspondante, pour laquelle M. Dominique Masson a également été désigné en qualité de commissaire enquêteur, s'est tenue conformément aux dispositions de l'article L 141-3 du Code de la voirie routière et simultanément à l'enquête relative à la déclaration emportant mise en compatibilité du PLU.

A l'issue de cette enquête, M. Masson a émis un avis favorable à l'évolution de la domanialité de ces terrains, assorti d'une recommandation sur l'amélioration du périmètre de cession de la partie sud-ouest de l'îlot au contact du talus bordant le boulevard périphérique. En effet, il préconise une délimitation parallèle à l'incurvation du boulevard périphérique et de son talus, permettant ainsi un meilleur accès pour leur entretien.

Le plan de déclassement est donc modifié en conséquence.

Ces modifications du foncier s'opéreront en plusieurs étapes. Une première phase de déclassement est d'abord envisagée et vous sera explicitée dans la présentation des procédures nécessaires à la réalisation de la phase 1.

IV. Procédures nécessaire à la réalisation des premières phases de l'opération

IV.1) Réalisation de la phase 1 de l'opération

La phase 1 de l'opération Paul Bourget comprend la réalisation de deux premiers bâtiments de logements sociaux après conclusion d'un bail emphytéotique avec Elogie. Ces deux bâtiments encadreront la nouvelle entrée du parc Kellermann. Le programme de cette phase comprend 62 logements, un local collectif résidentiel en rez-de-chaussée du bâtiment 1 et un parc de stationnement de 44 places situé sous le bâtiment 2 et correspondant aux besoins des deux bâtiments. Le projet prévoit une livraison de ces bâtiments début 2016. La réalisation de cette phase 1 permettra de reloger les habitants résidant actuellement dans la barre de logement (située le long de la rue Paul Bourget) qui souhaitent rester sur place et de poursuivre ensuite l'opération par la démolition dudit bâtiment. S'en suivront par itérations successives, d'autres phases de constructions / relogements / démolitions.

a. Signature d'un nouveau bail emphytéotique avec Elogie

Afin de construire rapidement en lieu et place de l'immeuble incendié, le montage de la phase 1 ne prévoit pas de céder les terrains à l'aménageur mais de titrer directement Elogie sur ces derniers.

Ainsi, conformément à la délibération n°2012 DU 14 DLH 193 des 10 et 11 décembre, le bail emphytéotique consenti à Elogie va être partiellement résilié et un nouveau bail portant notamment sur l'emprise distraite va être consenti afin de titrer l'opérateur pour débiter les travaux.

Par une délibération n°2013-DU-14DLH – 193, le conseil de Paris des 12 et 13 novembre 2012 a d'ores et déjà autorisé le Maire à distraire par voie d'avenant, la parcelle DA 26, objet de la phase 1, de l'assiette du bail emphytéotique de la SGIM conclu le 27 juillet 2006.

Je vous propose à présent de m'autoriser à conclure avec ELOGIE un nouveau bail emphytéotique portant location de l'emprise suivante :

- Une partie de la parcelle DA 26 d'une superficie d'environ 2 460 m², désignées par A₁, B et C au plan annexé à la présente délibération (annexe 5 à la délibération 2013-DU 219 DLH209). Afin de protéger du bruit les deux premiers bâtiments de logements sociaux, il est prévu de construire rapidement une résidence hôtelière sur l'emprise sud de la parcelle DA 26 désignée A₂, conformément au plan adapté selon la recommandation du commissaire enquêteur joint en annexe 5 à la délibération 2013-DU 219 DLH209 d'une superficie d'environ 722 m² et qui sera cédée à l'aménageur. Cette emprise ne fera par conséquent pas partie du nouveau bail consenti à Elogie.

- une bande de 4,05 m de large longeant la parcelle DA26 pour une superficie d'environ 361 m², située sur l'actuelle emprise de la rue Paul Bourget relevant du domaine public routier incluse dans les emprises A₁, B, C conformément au plan joint en annexe 5 à la délibération 2013-DU 219 DLH209 (Voir le déclassement exposé ci-après). Cette bande est en effet nécessaire à la réalisation du nombre de logements prévu dans la phase 1.

- une partie de la parcelle DA25 pour une emprise d'environ 65 m²

Par avis du 4 août 2013, France Domaine estime que la valeur normale de marché pour le loyer capitalisé de ce bail est de 5 200 000 euros. S'agissant d'un projet de logement social, il rend un avis favorable au loyer proposé, soit 1 425 000 euros.

La différence entre ce montant et la valeur de marché, soit 3 775 000 euros, figure parmi les dépenses déductibles du prélèvement sur les ressources des communes qui ne comptent pas 20 % de logements sociaux en application de l'article L 302-7 du code de la construction et de l'habitat.

Enfin, je vous propose également de m'autoriser à consentir le dépôt, par ELOGIE, des demandes de permis de construire nécessaires à la réalisation de son opération et de consentir toutes les servitudes que ladite opération pourrait exiger.

Ce bail emphytéotique serait assorti des conditions essentielles suivantes :

- il prendrait effet à compter de la date de sa signature ou, si elle était plus tardive, à la date de remise de l'immeuble au bailleur social. Sa durée serait de 55 ans ;

- ELOGIE prendrait la propriété dans l'état où elle se trouverait à la date d'effet de la location ;

- ELOGIE renoncerait à demander toutes indemnités ou dommages intérêts en raison des défauts apparents ou cachés qui pourraient résulter de la nature du sol et du sous-sol ;

- ELOGIE souffrirait des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourraient grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, ELOGIE bénéficierait des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur la propriété tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L.451-7 du code rural;

- à l'expiration du bail, de quelque manière que cette expiration se produise, la totalité des aménagements et équipements réalisés par ELOGIE deviendrait, sans indemnité, propriété de la Ville de Paris ;
- pendant toute la durée de la location, ELOGIE devrait assumer la charge de tous les travaux d'entretien et de grosses réparations, y compris ceux que l'article 606 du Code civil met d'ordinaire à la charge du propriétaire ;
- le loyer capitalisé serait fixé à 1 425 000 euros et serait payable :
- à hauteur de 10.000 euros à la signature de l'acte ;
- pour le reliquat trois mois après la décision d'agrément prévue par les articles R 331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et au plus tard deux ans après la date de signature du bail.
- à l'expiration du bail, l'immeuble devrait être rendu à la Ville de Paris en parfait état d'entretien et de réparations de toute nature ;
- dans l'hypothèse où la Ville de Paris serait amenée à aliéner sa propriété, un droit de préférence serait donné à ELOGIE;
- ELOGIE devrait, en outre, acquitter pendant la durée du bail, les impôts et taxes de toute nature grevant ou pouvant grever la propriété ;
- tous les frais entraînés par la rédaction aussi bien que par la publicité du bail, et de ses avenants, qui serait passé par devant notaire, seraient à la charge de ELOGIE.

b. Déclassement des emprises nécessaires à la réalisation de la phase 1 :

La signature du nouveau bail emphytéotique et le projet de cession à l'aménageur requièrent la désaffectation et le déclassement préalable du domaine public notamment routier des emprises A1, B, C et A2 évoquées ci-dessus.

Concomitamment à leur déclassement et leur incorporation au domaine privé communal, ces emprises feront dans un premier temps l'objet d'une convention d'occupation du domaine privé entre Elogie et la Ville afin de titrer Elogie et lui permettre de démarrer les travaux de la phase 1.

Dans un second temps, les terrains A1, B et C seront baillés à Elogie. La convention d'occupation sera ainsi réduite à l'emprise A2.

Enfin, l'emprise A2 sera cédée à l'aménageur grevée d'une convention d'occupation. Je reviendrai alors vers vous afin que vous m'autorisiez à céder cette emprise à l'aménageur.

La parcelle DA26 a été désaffectée de fait lors de la mise en œuvre du programme de construction. Par ailleurs, les emprises de concernées ont été barriérées ce qui a permis la DVD de constater la désaffectation des terrains le 11 septembre 2013 (annexe 8 à la délibération 2013-DU 219 DLH209).

Je vous demande donc d'approuver le déclassement du domaine public de la Ville de Paris des emprises A₁, B, C et A₂.

c. Dépôt d'une déclaration préalable de division sur l'emprise constituant l'assiette du bail

Enfin, dans la mesure où le nouveau bail conduirait à une division en jouissance des terrains de la Ville, je vous demande de m'autoriser à déposer une déclaration préalable de division sur les emprises A₁, B et C.

IV.2) Réalisation de l'ilot économique

Le Conseil de Paris a autorisé en décembre 2012 la signature d'un protocole foncier avec les occupants de « l'îlot économique » et avec VINCI Immobilier en vue de la cession –après désaffectation et déclassement- de cette emprise, pour y réaliser un programme neuf d'environ 22 500 m² SHON, répartis comme suit :

- 12 000 m² de bureaux
- 6 300 m² d'hôtel
- 4 200 m² de commerces (RDC et sous-sol) dont principalement un nouveau magasin de bricolage
- 17 800 m² HOB à usage de stationnement comportant 375 places en infrastructure dont un parc de stationnement de 175 emplacements acquis par Vinci Park.

Le protocole foncier entre la Ville et « la société » (soit Vinci Immobilier, Vinci Park et Bricorama) a été signé le 8 février 2013. Ce protocole prévoit notamment que le futur aménageur de la ZAC se substituera à la Ville dans ses droits et obligations vis-à-vis de la Société acquéreuse.

Ce protocole fixe également les opérations préalables à la signature de la promesse de vente et les conditions suspensives préalables à la vente des biens soit, à titre principal :

- à la charge des occupants/futurs propriétaires : fermeture du magasin Bricorama et du parking Vinci selon les modalités et dans les délais prévus ; réalisation d'une consultation d'architectes ; dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme selon le calendrier fixé ;

- à la charge de la Ville de Paris : libération du site –après sa remise en état- par la société Total. La station-service existante ne sera pas réinstallée dans le projet à construire ; engagement de la procédure de modification du PLU (déclaration de projet) permettant le réaménagement de l'espace vert, la reconstruction des immeubles de logements et le nouveau dispositif de plafonnement des hauteurs...

Afin de permettre la libération rapide du site, la société Total étant aujourd'hui occupant sans titre, je vous demande de me permettre d'autoriser la société Total à déposer une demande de permis de démolir pour la station-service.

IV.3) Réalisation des phases 2 et 3 : procédure en vue de la cession des terrains au futur aménageur

Dépôt d'une déclaration préalable de division sur l'ensemble des terrains baillés et des terrains déclassés du domaine public nécessaires à la réalisation de la ZAC:

Dans la mesure où la cession des terrains à l'aménageur formant l'emprise A2, A3 et D (Annexe 7 à la délibération 2013-DU 219 DLH209) conduit à la division d'une unité foncière, je vous demande de m'autoriser à déposer une déclaration préalable de division sur les emprises précitées.

La désaffectation et le déclassement de ces terrains devrait avoir lieu d'ici la fin du premier semestre 2014.

*
* *

En conclusion, je vous demande de bien vouloir :

- adopter la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
- approuver le dossier de création de la ZAC Paul Bourget
- approuver le déclassement du domaine public des terrains de la ZAC Paul Bourget permettant la passation d'un bail emphytéotique avec ELOGIE sur la phase 1 de l'opération.

- Autoriser le Maire à signer un bail emphytéotique au profit d'Elogie sur la phase 1 et de déposer une déclaration préalable de division sur l'emprise constituant l'assiette de ce bail
- Autoriser la société Total raffinage à déposer une demande de permis de démolir
- Autoriser le Maire à déposer une déclaration préalable de division en vue de la cession au futur aménageur des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC

Le Maire de Paris