

**DU 2003-0156**

Objet : Aménagement du secteur " Pajol ", à Paris (18<sup>ème</sup> arrondissement)

- Bilan de la concertation ;
- Suppression de la ZAC de 1994 ;
- Création d'une nouvelle ZAC " Pajol " ;

**PROJET DE DELIBERATION**

**EXPOSE DES MOTIFS**

Mesdames, Messieurs,

Le secteur dénommé " Pajol " est situé dans le quartier de la Chapelle (18<sup>ème</sup> arrondissement). Ce secteur fait partie du domaine ferroviaire et est propriété de R.F.F. Il est délimité au nord par la rue Riquet, à l'est par le réseau principal de la gare de l'Est, au sud par la rue du Département et à l'ouest par la rue Pajol.

Cette emprise, comprise dans le périmètre d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) créée en 1994, est encore aujourd'hui occupée par la grande halle et le bâtiment dit des messageries.

L'intervention projetée a pour objectifs d'utiliser le potentiel que représente ce patrimoine n'accueillant plus d'activités ferroviaires pour réaliser des locaux d'enseignement (un institut universitaire de technologie est prévu dans le cadre de la convention pour la mise en œuvre du plan U3M signée entre la Ville et l'Etat), pour réaliser des équipements publics de proximité dans un environnement rénové comprenant la réalisation d'espaces publics de qualité, et pour accueillir des surfaces de bureaux et d'activités contribuant à un meilleur équilibre des fonctions urbaines dans le quartier.

Par délibération du 24 et 25 septembre 2001, vous avez approuvé le lancement d'une concertation préalable en fixant ses modalités et ses objectifs. Je vous propose que la zone d'aménagement concerté créée en 1994 dont le programme ne correspond plus aux objectifs ci-dessus énumérés, et dont la réalisation n'a jamais commencé, soit supprimée et qu'une nouvelle ZAC soit créée sur la base des objectifs précités.

Dans un premier temps, je rappellerai, en le précisant, le contexte de l'intervention projetée, du point de vue des caractéristiques, à la fois sociales, économiques et urbaines du secteur à aménager, telles qu'elles ressortent des études préalables conduites sur ledit périmètre, et en considération des objectifs poursuivis (I).

Puis, je vous détaillerai le déroulement de la concertation relative à l'aménagement du secteur, au terme de laquelle un parti d'aménagement a pu être arrêté (II).

Ensuite, je proposerai à votre assemblée, à partir du programme d'aménagement tel qu'il vous est présenté dans le dossier joint, d'engager les procédures nécessaires à sa mise en œuvre, à savoir la suppression de la ZAC créée en 1994 et la création d'une nouvelle ZAC (III).

Enfin, je vous présenterai le calendrier prévisionnel de l'opération, incluant le déroulement des différentes procédures légales ainsi que les prévisions de mises en chantier (IV).

**I- LE CONTEXTE DE L'INTERVENTION**

**A- Les caractéristiques du secteur " Pajol "**

Le secteur " Pajol " est situé dans la partie sud du quartier de la Chapelle, traversé par d'importantes emprises ferroviaires qui s'y sont développées au 19<sup>ème</sup> siècle. L'ensemble du site était alors occupé par les ateliers de la gare aux marchandises du chemin de fer de Strasbourg. Les constructions d'origine ont progressivement disparu pour permettre l'élargissement du réseau ferré de la gare de l'Est. Aujourd'hui le site est entièrement clôturé. Il subsiste des constructions liées au passé ferroviaire, dont la grande halle dite " des messageries et des douanes ".

L'emprise du projet d'aménagement se développe sur environ trois hectares en bord des voies ferrées. Le site est divisé longitudinalement en deux niveaux de sol, représentant un dénivelé d'environ 4,50 m entre le niveau bas du plateau ferroviaire et le niveau haut, correspondant aux rues Pajol, Riquet et du Département.

Dans les quartiers voisins, le bâti est constitué essentiellement d'immeubles de logements.

L'aménagement du secteur Pajol traduit une volonté de reconquête des emprises ferroviaires désaffectées dans Paris.

A l'échelle du quartier, l'aménagement de ce secteur s'inscrit dans un ensemble de projets de requalification du tissu ancien et de valorisation de territoires plus vastes :

- L'aménagement du secteur " Dupuy ", du " passage Goix " et de " l'îlot Caillié ", dont les procédures sont engagées,
- L'implantation d'un grand pôle culturel dans le bâtiment des anciennes Pompes Funèbres au 104, rue d'Aubervilliers, dont la définition du programme est en cours,
- La création d'un jardin public de 4,2 hectares dans le secteur de la " Cour du Maroc ", dont les concepteurs sont désignés,
- Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) concernant le quartier de la Chapelle, mise en place depuis avril 2000, complétée par un programme de lutte contre l'insalubrité.

## **B- Le contexte juridique et foncier de l'intervention**

Une zone d'aménagement concerté couvrant le secteur Pajol a été créée le 15 novembre 1994. Cette opération s'inscrivait dans le cadre d'un protocole entre l'Etat et la Ville de Paris, en vue de relancer la construction de logements. La mise en œuvre de ce projet, comportant essentiellement des logements aidés, dans un quartier où le nombre de logements sociaux est déjà très important, a été abandonnée et il a été décidé de réexaminer sur de nouvelles bases l'aménagement du site.

En septembre 2001, le Conseil de Paris a approuvé les nouveaux objectifs d'aménagement et défini les modalités de la concertation préalable.

Il s'agit maintenant de tirer le bilan de cette concertation, de supprimer l'ancienne ZAC, et d'en créer une nouvelle. En parallèle, le processus de modification des dispositions du document d'urbanisme est engagé afin de substituer au plan d'aménagement de zone toujours applicable un nouveau règlement en accord avec le projet d'aménagement.

Dans le même temps, la Ville de Paris poursuit les négociations afin de s'assurer la maîtrise foncière de l'emprise, aujourd'hui propriété de R.F.F.

Le périmètre de l'intervention, inclus dans le domaine ferroviaire géré par RFF, correspond quasiment au périmètre de la ZAC antérieure. Son tracé prend en compte les besoins de l'opération ; il est limité par les contraintes d'exploitation liées à l'activité ferroviaire adjacente.

## **C- Les objectifs poursuivis**

Les motivations de la Ville de Paris dans le cadre de l'intervention sur ce secteur sont les suivantes :

### **Valoriser le quartier**

L'aménagement projeté doit favoriser la recomposition d'un morceau de ville, dans la diversité de ses fonctions. Les programmes proposés témoignent d'une volonté de mixité urbaine et répondent aux objectifs de développement des activités économiques et de l'emploi.

Sur le secteur de l'impasse " Dupuy ", il est par ailleurs envisagé la création d'une voie nouvelle à dominante piétonne qui permettra de relier les rues Marx Dormoy, Philippe de Girard et Pajol, contribuant ainsi largement à l'ouverture du quartier sur ce site.

### **Réaliser des équipements publics**

En réponse aux besoins des habitants du quartier, la Ville de Paris réalisera des équipements sportifs et culturels de proximité. Par ailleurs, il est prévu d'installer des locaux d'enseignement.

Une convention - cadre sur l'enseignement supérieur, la recherche et les établissements municipaux à Paris, passée entre l'Etat et la Ville de Paris en octobre 2000, prévoit l'implantation, sur le site " Pajol - Maroc ", d'un nouveau pôle universitaire permettant d'accueillir l'Institut Universitaire de Technologie (IUT) de Paris VII. Il est convenu que la Ville de Paris participera à ce projet en contribuant à un fonds de concours dont le montant pourra atteindre la moitié du montant total de cession des terrains appartenant à Réseau Ferré de France (RFF).

### **Améliorer le paysage urbain**

Le projet prévoit l'aménagement d'un jardin public de proximité ainsi que le traitement paysager des espaces libres.

Le mur de clôture actuel sera à terme démoli.

La grande halle et le bâtiment des messageries seront conservés en grande partie et réhabilités pour maintenir le patrimoine architectural de ce quartier.

Il y a lieu de souligner qu'il n'est pas prévu de programme de logements sur ce secteur.

## **II- L'ELABORATION CONCERTEE DU PROJET**

La concertation préalable sur le projet d'aménagement du secteur " Pajol " a été, par la délibération du Conseil Municipal en séance des 24 et 25 septembre 2001, prise en application des dispositions de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, lequel prévoit qu'avant toute création d'une ZAC, le conseil municipal délibère sur les modalités d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ainsi que sur les objectifs poursuivis.

Réalisée conformément aux termes de la délibération précitée, la concertation préalable à l'aménagement du secteur " Pajol " a revêtu les formes suivantes :

Deux réunions de concertation et une réunion publique se sont tenues respectivement le 13 mars 2002, le 12 décembre 2002 et le 2 juillet 2003 et une exposition publique s'est déroulée du 17 juin au 19 juillet 2003 :

- La première réunion de concertation a permis de retenir des éléments de programme tels que les locaux d'enseignement (IUT) et le jardin, des équipements sportifs et culturels, ainsi que le principe d'implantation d'une auberge de jeunesse sur le secteur " Pajol ".
- La deuxième réunion de concertation a permis de proposer l'examen de la compatibilité du programme d'équipements à prévoir sur le secteur " Pajol " avec le maintien, total ou partiel, de la grande halle, ainsi que d'établir un calendrier prévisionnel afin de permettre une modification du plan local d'urbanisme (PLU), indépendamment de la procédure de révision générale.
- L'exposition publique, annoncée par insertion d'un avis dans la presse et affichage sur le site ainsi que sur les panneaux lumineux de la Ville de Paris, s'est déroulée du 17 juin 2003 au 19 juillet 2003 inclus, au marché de la Chapelle, rue l'Olive à Paris (18<sup>ème</sup>). Cette exposition présentait le contexte de l'intervention, les motivations de l'intervention de la Ville de Paris sur le secteur, les éléments du programme ainsi que les hypothèses d'aménagement à l'étude. Un registre a été mis à la disposition du public sur le lieu d'exposition afin de permettre, aux habitants et à toute personne concernée ou intéressée, de consigner des observations sur le projet. Quatre permanences, d'une demi-journée chacune, ont été tenues par un technicien en charge de l'étude du projet, afin de dialoguer avec les habitants.

- La réunion publique qui s'est tenue le 2 juillet 2003 a permis de présenter aux riverains et associations locales l'état d'avancement et de réflexion sur le secteur " Pajol " en vue de retenir un projet d'aménagement et de permettre sa mise en œuvre.

Il est, par ailleurs, à noter que d'autres réunions d'information ou de concertation se sont tenues en marge du dispositif de concertation décrit ci-dessus. Elles ont associé à la définition du projet notamment les conseils de quartier de la Chapelle et des représentants associatifs.

Les points essentiels du débat ont porté sur la conservation de la grande halle, la programmation et notamment les équipements à intégrer dans la halle, la nature et la surface des espaces verts.

Le bilan de la concertation, figurant en annexe, détaille les éléments qui ont fait l'objet de discussions et les engagements qui en résultent et qui constituent les lignes directrices du futur programme, reprises dans l'acte de création de la ZAC.

Le résultat des études préalables, confiées à la SEMAEST et détaillé dans l'étude d'impact, fait l'objet d'un résumé concernant l'état du site et de l'environnement dans le rapport de présentation figurant en annexe au présent projet de délibération. Ces études ont permis d'adapter les objectifs poursuivis aux caractéristiques du site, faisant notamment état d'une faible pollution des sols, de nuisances sonores compatibles avec le programme d'aménagement et d'une réutilisation possible de la structure de la halle.

Les études de l'équipe Galiano – Simon, architectes urbanistes désignés au terme d'une consultation dans le cadre de la passation d'un marché de prestations intellectuelles, ont permis de préciser le programme, et notamment la programmation de la grande halle, mais aussi de définir les options d'aménagement d'ensemble.

Le bilan de la concertation constitue le projet de délibération n° 1 que je vous propose d'approuver.

### **III- LE PROJET D'AMENAGEMENT RETENU**

Les intentions d'aménagement du secteur " Pajol ", telles qu'exposées en réunion publique du 2 juillet 2003, prévoient de conserver une grande partie de la structure existante de la grande halle, de créer un jardin public et divers espaces publics répartis sur le site ainsi qu'un pôle urbain autour d'équipements publics complémentaires entre eux.

Je vous détaillerai donc les composantes du projet retenu, avant d'énoncer les procédures nécessaires à sa mise en œuvre.

#### **A - Le programme opérationnel**

Le programme d'aménagement comprend :

- une bibliothèque
- une auberge de jeunesse d'environ 250 lits
- des salles mutualisées, une salle de spectacles et un espace jeunes, dont la gestion devrait être partagée entre l'auberge de jeunesse, les associations et la collectivité publique
- un équipement sportif
- des locaux pour les services municipaux
- des locaux d'activités et de bureaux
- l'aménagement d'espaces publics
- des locaux d'enseignement.

S'agissant des locaux d'enseignement le programme de l'IUT prévu à l'origine dans le bâtiment des messageries dans sa totalité a été réduit, ce qui permet ainsi de dégager dans ce bâtiment un ensemble suffisant pour créer en complément un établissement scolaire du second degré correspondant aux besoins du secteur.

La grande halle est un bâtiment de dimensions importantes (250 m de long sur 50 m de large) implanté en bordure des voies ferrées. La structure métallique et la toiture en crénelage lui confèrent un aspect industriel marquant le paysage.

L'ensemble actuel des espaces bâtis recouvre une emprise au sol d'environ 18 000 m<sup>2</sup>, soit plus de la moitié de la surface totale du site. Des locaux techniques de type préfabriqué, des places de stationnement et des espaces verts résiduels sont localisés devant la façade nord de la halle et le long de sa limite sud-est.

Après démolition des constructions annexes, les espaces libres seront aménagés en surfaces plantées : un jardin public au Nord, un " forum paysager " dans la halle, une esplanade arborée devant la halle sur la rue Pajol, et enfin l'espace public devant le futur établissement d'enseignement sur la rue du Département.

La conservation du bâtiment des messageries et d'une grande partie de la halle a largement orienté le projet d'aménagement, chaque élément du programme trouvant sa place à l'intérieur ou à l'extérieur des volumes réhabilités.

Ainsi, les programmes offrant des synergies possibles sont regroupés sous la grande halle autour du " forum paysager ". Les équipements d'enseignement ont été localisés dans le bâtiment des messageries situé au sud du site.

## **B – Les variantes proposées**

Trois variantes d'aménagement ont été proposées à la concertation et étudiées dans l'étude d'impact d'après les principes suivants :

- conserver une grande partie de la structure existante de la halle
- utiliser la morphologie du site pour disposer des espaces publics diversifiés
- créer un pôle urbain autour d'équipements publics complémentaires.

Les points communs entre ces trois variantes sont les suivants :

- la grande halle contient le forum paysager et l'auberge de jeunesse, les salles mutualisées, la bibliothèque et des locaux d'activités,
- l'auberge de jeunesse est implantée dans la halle, coté rue Pajol. L'hébergement est situé dans les étages de la halle rénovée, autour de patios,
- les services de l'auberge de jeunesse et les espaces mutualisés sont situés au rez-de-chaussée bas, de plain-pied avec le forum paysager,
- la bibliothèque est installée dans la tête de la halle, orientée au Nord, coté rue Riquet,
- des surfaces d'activités sont aménagées dans les travées le long de l'esplanade jouxtant la rue Pajol,
- les locaux des services municipaux sont prévus sous l'esplanade plantée ; ils seront ouverts au niveau bas sur le jardin Nord,
- un bâtiment neuf est édifié à l'angle des rues Pajol et Riquet,
- l'IUT et l'équipement scolaire sont implantés dans le bâtiment existant des anciennes messageries, à l'angle des rues Pajol et du Département.

### **Projet A**

11 des 14 travées principales de la halle sont conservées

L'équipement sportif est prévu en partie sud du bâtiment de la halle

L'immeuble de bureaux est implanté en retrait au nord de l'emprise, à l'angle des rues Pajol et Riquet

Un jardin public d'une superficie de 2 000 m<sup>2</sup> est situé au nord du site.

### **Projet B**

Pour améliorer la mise en relation du projet avec le quartier existant, la perspective de la rue Neuve du secteur Dupuy est prolongée par une terrasse haute et basse sur le site

9 travées de la halle sont conservées

Au Sud de ces terrasses, est prévu un bâtiment neuf comprenant l'équipement sportif et la salle de spectacles

L'immeuble de bureaux est prévu à l'alignement sur la rue Riquet

Le jardin public nord est d'une superficie d'environ 2 500 m<sup>2</sup>.

### **Projet C**

9 travées de la halle sont conservées

Terrasses haute et basse sont situées en face de la rue Neuve comme dans le projet B

L'équipement sportif et l'espace jeunes sont implantés à l'angle des rues Pajol et Riquet L'immeuble de bureaux est prévu entre la halle conservée et le futur IUT

Le jardin public nord est d'une superficie d'environ 2 050 m<sup>2</sup>.

### **C- Les raisons du choix en faveur du projet B modifié**

Dans le cadre de son élaboration concertée, le choix d'un projet doit s'apprécier notamment en fonction de sa réponse au programme prévu, de sa faisabilité technique et opérationnelle, de la cohésion des équipements publics ainsi que de l'insertion urbaine des perspectives paysagères qu'il propose.

Or, depuis l'exposition publique de l'été 2003, plusieurs éléments nouveaux sont intervenus :

- la réduction programmatique de l'IUT et l'implantation corrélative d'un collège dans la partie du bâtiment des messageries laissée libre de toute affectation ;
- le désistement des services fiscaux initialement intéressés par l'immeuble de bureaux pour le regroupement de certaines de leurs implantations ;
- la demande du dégagement visuel d'une perspective à l'angle des rues Riquet et Pajol par certaines associations et des riverains.

C'est à l'aune de ces critères et de l'évolution programmatique du projet qu'il est proposé de retenir le scénario B, mais modifié. La modification porte essentiellement sur la taille et l'implantation de l'immeuble d'activités ainsi que sur la localisation de la salle de spectacles.

L'immeuble d'activités verra sa taille réduite d'environ un quart de sa surface, passant ainsi à environ 6 000 m<sup>2</sup> HON. S'agissant de son implantation, cet immeuble, dont la hauteur sera diminuée par rapport au projet initial, est prévu en retrait d'alignement sur les rues Riquet et Pajol, afin de ménager les vis à vis ainsi que le cheminement sur les trottoirs. Son orientation le long de la rue Pajol permettra de dégager la perspective depuis la rue Riquet vers le sud-est et le futur jardin de la Cour du Maroc.

Quant à la salle de spectacles, elle trouve sa place dans la halle, de plain-pied avec le forum paysager. Facile d'accès depuis la rue Pajol, elle peut fonctionner de façon indépendante de l'auberge de jeunesse.

Ainsi modifié, le projet retenu assure une bonne cohésion des équipements publics et la meilleure faisabilité technique et opérationnelle. En répondant complètement au programme, il s'intègre bien au quartier et présente des qualités urbaines de mise en valeur du site et de ses abords, de revitalisation sociale et économique, et de réhabilitation patrimoniale.

Le jardin nord est plus grand que celui projeté dans les hypothèses A, B ou C. Son accessibilité depuis la rue Riquet est optimisée par un dégagement visuel et praticable.

L'esplanade plantée Pajol assurera une ample végétalisation de la rue. La forme de vaste trottoir planté qu'elle recouvrira accueillera de façon sécurisante les usagers des équipements et des activités artisanales.

Le forum paysager est un jardin expérimental dont l'aménagement et l'évolutivité sont en cours de précision. L'abri qu'il procurera permettra aux résidents de le pratiquer par tous les temps.

Le square projeté le long de la rue du Département complète le programme d'espaces verts. Il sera profitable aux riverains et aux usagers du quartier ; il sera utile aux familles de l'école primaire située de l'autre côté de la rue.

Les espaces dévolus aux parcs et jardins sont clairement délimités et sécurisables.

La terrasse haute constitue un espace libre animé offrant une vraie perspective urbaine vers le futur jardin de la Cour du Maroc au-delà des voies ferrées.

L'implantation de l'auberge de jeunesse dans la halle optimise la structure existante en aérant une travée sur deux par la création de terrasses. Ce dispositif permet la pénétration de la lumière naturelle dans l'hébergement et dans le forum paysager sur sa façade ouest.

La construction d'un bâtiment neuf intégrant l'équipement sportif et l'espace jeunes dans un pôle public permet une grande liberté de conception et donc une meilleure efficacité.

Le pôle dédié à l'enseignement se regroupe naturellement et en toute indépendance dans les bâtiments existants à réhabiliter.

Cette solution permet à la fois la réalisation d'un gymnase aux normes et la création de liens entre le complexe sportif, l'IUT et le collège.

Les locaux dédiés aux services municipaux sont situés en contrebas des espaces ou bâtiments publics.

Les bureaux et activités sont bien situés et accessibles, répondant à l'objectif de revitalisation économique du quartier. Ouverts sur la rue Pajol, ils participeront à l'amélioration de son urbanité au niveau de sa morphologie et de son animation dans la journée.

Le projet exploite ainsi sans contrainte excessive le patrimoine bâti, les espaces libres et la topologie du site Pajol. Son insertion dans l'existant et l'évolutivité des structures mises en place participent du concept de développement durable.

Enfin, le projet est compatible avec les contraintes de desserte de l'emprise ferroviaire.

#### **D- La procédure de mise en œuvre**

##### **La suppression de la ZAC créée en 1994 et la création de la nouvelle ZAC**

Dans le cadre du protocole en faveur du logement social signé le 17 mars 1994 entre l'Etat, la Ville et la SNCF, il avait été prévu de réaliser un programme de construction de logements aidés sur ce site alors occupé par la SNCF. Une zone d'aménagement concerté avait alors été créée par délibération du Conseil de Paris en novembre 1994. Toutefois, la réalisation de cette ZAC n'a jamais été engagée et la mise en œuvre du projet d'aménagement défini a été abandonnée. De surcroît, le protocole est caduc depuis la fin de l'année 1999.

Il a donc été décidé de réexaminer sur des bases nouvelles le réaménagement de cette emprise qui n'accueille plus aujourd'hui d'activités ferroviaires. La mise en œuvre d'un nouveau projet d'aménagement sur ces emprises se caractérisant par une évolution substantielle du programme envisagé, implique de reprendre en totalité la procédure d'aménagement mise en œuvre sous forme de ZAC.

C'est pourquoi, il est proposé de supprimer la ZAC créée en 1994 laquelle est juridiquement toujours en vigueur et de créer une nouvelle ZAC conformément aux objectifs poursuivis par la concertation. La modification du règlement d'urbanisme actuellement applicable à la zone est nécessaire et sera menée prochainement.

Comme en 1994, le recours à la procédure de ZAC apparaît comme le mode opératoire le plus adapté pour permettre la réalisation de l'opération dès lors qu'une coordination fine des différents programmes est nécessaire, qu'un phasage doit se décliner et qu'un découpage des différents lots doit être mis en œuvre.

#### **Le mode de réalisation choisi**

Le dossier de réalisation de la ZAC " Pajol " sera soumis au Conseil de Paris dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2004, la mise en œuvre de l'opération fera l'objet d'une convention publique d'aménagement passée avec une société d'économie mixte désignée par la Ville de Paris. Vous serez en même temps amenés à approuver la modification du PLU après l'enquête publique.

#### **IV- LE CALENDRIER PREVISIONNEL**

Il vous est aujourd'hui proposé de prendre acte du bilan de la concertation, de supprimer l'ancienne ZAC et de créer la nouvelle ZAC.

La procédure de modification du PLU est menée en parallèle. L'enquête publique s'est déroulée du 6 novembre au 11 décembre 2003.

Entre la création de la ZAC et l'approbation de son dossier de réalisation, les études se poursuivent afin d'arrêter définitivement le programme des équipements publics et le bilan financier de l'opération. Dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2004, je vous proposerai un projet de délibération pour approuver le dossier de réalisation de la ZAC, modifier le PLU, et m'autoriser à signer une convention publique d'aménagement pour la réalisation du projet.

Ainsi pourront suivre les acquisitions foncières et immobilières par la Ville de Paris ou l'aménageur, et le lancement des études de projet. Le début des travaux ne pourra être envisagé que dans les années 2005 / 2006.

- - - - -

En conclusion, je vous propose :

- de prendre acte du bilan de la concertation préalable à l'aménagement du secteur dénommé " Pajol " ; dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris (projet de délibération n°1) ;
- de supprimer la ZAC de 1994 (projet de délibération n°2) ;
- d'approuver le dossier de création de la nouvelle ZAC (projet de délibération n°3) ;

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

Le Maire de Paris



**DIRECTION DE L'AMENAGEMENT URBAIN  
ET DE LA CONSTRUCTION**

**AUC-03-0156**

**Objet** : Aménagement du secteur " Pajol ", à Paris (18<sup>ème</sup>)  
- Bilan de la concertation

**PROJET DE DELIBERATION N°1**

**Le Conseil de Paris**

Siégeant en formation de Conseil Municipal ;

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

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-2 ;

Vu la délibération DAUC 2001-122 des 24 et 25 septembre 2001 du Conseil de Paris en formation de Conseil municipal relative à l'ouverture d'une concertation pour le projet d'aménagement des terrains « Pajol » et approuvant les objectifs poursuivis ;

Vu le projet de délibération DU 2003-0156- n°1, en date du \_\_\_\_\_, par lequel Monsieur le Maire de Paris lui propose de prendre acte du bilan de la concertation préalable portant sur l'aménagement du secteur " Pajol "(18<sup>ème</sup>) ;

Vu le bilan de la concertation annexé audit projet de délibération ;

Vu l'avis du Conseil du 18<sup>ème</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;

Sur le rapport présenté par M. \_\_\_\_\_ au nom de la 8ème Commission,

**DELIBERE**

**ARTICLE UNIQUE** : Il est pris acte du bilan de la concertation préalable portant sur le projet d'aménagement du secteur " Pajol ", à Paris (18<sup>ème</sup>), tel qu'il est établi dans le document annexé à la présente délibération.



**DIRECTION DE L'AMENAGEMENT URBAIN  
ET DE LA CONSTRUCTION**

**AUC-03-0156**

**Objet** : Aménagement du secteur " Pajol ", à Paris (18<sup>ème</sup>)  
- Suppression de la ZAC

**PROJET DE DELIBERATION N°2**

**Le Conseil de Paris**

Siégeant en formation de Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.300-2, L.300-4 ; L.311-1 à L.311-6, R.311-1 à R.311-5, R.311-12 ;

Vu la délibération A.U 94/57 du Conseil de Paris en date 15 novembre 1994 siégeant en formation de Conseil Municipal créant la zone d'aménagement concerté « Pajol » (18<sup>ème</sup> arrondissement) ;

Vu la délibération DAUC 2001-122 des 24 et 25 septembre 2001 du Conseil de Paris en formation de Conseil municipal relative à l'ouverture d'une concertation pour le projet d'aménagement des terrains « Pajol » et approuvant les objectifs poursuivis ;

Vu le projet de délibération DU 2003-0156- n°1, en date du \_\_\_\_\_, par lequel Monsieur le Maire de Paris lui propose de prendre acte du bilan de la concertation préalable à la définition du projet d'aménagement des terrains " Pajol "(18<sup>ème</sup>) ;

Vu le projet de délibération DU 2003-0156 n°2 en date du \_\_\_\_\_, par lequel Monsieur le Maire de Paris lui propose de supprimer la ZAC " Pajol " créée le 15 novembre 1994, à Paris (18ème) ;

Vu le dossier de suppression de la ZAC « Pajol » joint en annexe à ce projet de délibération, comprenant les pièces suivantes :

- un rapport de présentation ;
- un plan périmétral ;

Vu l'avis du Conseil du 18<sup>ème</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;

Sur le rapport présenté par M. \_\_\_\_\_, au nom de la 8ème Commission,

**DELIBERE**

**ARTICLE PREMIER** : la ZAC « Pajol » créée le 15 novembre 1994 est supprimée.

**ARTICLE 2** : la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Région Ile de France, Préfet de Paris. Elle sera affichée pendant un mois en mairie et publiée au Recueil des actes administratifs. Mention de cet affichage sera en outre insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.



**DIRECTION DE L'AMENAGEMENT URBAIN  
ET DE LA CONSTRUCTION**

**AUC-03-0156**

**Objet** : Aménagement du secteur « Pajol », à Paris (18<sup>ème</sup>)

- Création de la nouvelle ZAC

**PROJET DE DELIBERATION N°3**

**Le Conseil de Paris**

Siégeant en formation de Conseil Municipal,

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

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.300-2, L.300-4 ; L.311-1 à L.311-6, R.311-1 à R.311-5 ;

Vu le Code général des impôts, notamment ses articles 1585 C-I et 317 quater de l'annexe II dudit Code ;

Vu le décret n°77-1141 du 12 octobre 1977 pris pour l'application de l'article 2 de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature, modifié par le décret n°93-245 du 25 février 1993 ;

Vu le schéma directeur de la Région Ile de France approuvé par décret du 26 avril 1994 ;

Vu le plan d'occupation des sols de Paris appelé plan local d'urbanisme par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains ;

Vu la délibération A.U 94/57 du Conseil de Paris en date 15 novembre 1994 siégeant en formation de Conseil Municipal créant la zone d'aménagement concerté « Pajol » (18<sup>ème</sup> arrondissement) ;

Vu la délibération DAUC 2001-122 des 24 et 25 septembre 2001 du Conseil de Paris en formation de Conseil municipal relative à l'ouverture d'une concertation pour le projet d'aménagement des terrains « Pajol » et approuvant les objectifs poursuivis ;

Vu le projet de délibération DU 2003-0156- n°1, en date du \_\_\_\_\_, par lequel Monsieur le Maire de Paris lui propose de prendre acte du bilan de la concertation préalable portant sur l'aménagement du secteur « Pajol »(18<sup>ème</sup>) ;

Vu le projet de délibération DU 2003-0156 n°2, en date du \_\_\_\_\_, par lequel Monsieur le Maire lui propose de supprimer l'ancienne ZAC créée le 15 novembre 1994

;  
Vu le dossier de création de ZAC « Pajol » joint en annexe à ce projet de délibération comprenant les pièces suivantes :

un rapport de présentation ;

un plan de situation ;

un plan périmétral ;

une étude d'impact ;

Vu le projet de délibération DU 2003-0156 n°3, en date du \_\_\_\_\_, par lequel Monsieur le Maire lui propose :

de créer une nouvelle ZAC,  
d'approuver le dossier de création de la ZAC,

Vu l'avis du Conseil du 18<sup>ème</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;

Sur le rapport présenté par M. \_\_\_\_\_, au nom de la 8<sup>ème</sup> Commission,

#### **DELIBERE**

**ARTICLE PREMIER** : une zone d'aménagement concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains sur les parties du territoire du 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, délimitées par le plan annexé à la présente délibération, est créée.

**ARTICLE 2** : la zone d'aménagement concerté ainsi créée est dénommée « zone d'aménagement concerté (Z.A.C) Pajol ».

**ARTICLE 3** : le périmètre de la Z.A.C. « Pajol » est délimité d'une part par la rue Riquet au nord, par la rue Pajol à l'ouest, par la rue du Département au sud, et d'autre part à l'ouest du côté de l'emprise ferroviaire du faisceau de la gare de l'Est par le tireté sur le plan au 1/2000<sup>e</sup> annexé à la présente délibération.

**ARTICLE 4** : le programme global prévisionnel des constructions et réhabilitations dans la ZAC « Pajol » est d'environ 32 000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, répartis en équipements et services publics (bibliothèque, équipement sportif, locaux pour les services municipaux), locaux d'enseignement, une auberge de jeunesse et des espaces mutualisés (salle de réunions, de spectacles, d'exposition, espace jeunes, cafétéria), et enfin des locaux d'activités et de bureaux.

**ARTICLE 5** : le dossier de création de la Z.A.C. Pajol annexé à la présente délibération est approuvé.

**ARTICLE 6** : en application des articles L.300-4, L.300-5 et R.311-5 du code de l'urbanisme, la réalisation de la ZAC « Pajol » fera l'objet d'une convention publique d'aménagement passée avec une société d'économie mixte désignée par la Ville de Paris selon des termes qui seront soumis ultérieurement au Conseil de Paris.

**ARTICLE 7** : les constructeurs seront exonérés du paiement de la taxe locale d'équipement dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté, sous réserve de prendre en charge une partie du coût des équipements énumérés à l'article 317 quater de l'annexe II du code général des impôts.

**ARTICLE 8** : la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Région Ile de France, Préfet de Paris. Elle sera affichée pendant un mois en mairie et publiée au Bulletin Municipal Officiel. Mention de cet affichage sera en outre insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.