

**Projet partenarial d'aménagement  
Charenton-Bercy  
Janvier 2021**

## Table des matières

A.	Objet et parties au contrat.....	7
A.1	Objectifs poursuivis par le contrat .....	7
A.2	Dénomination et localisation de l'opération.....	8
A.3	Signataires du contrat .....	9
B.	Le projet .....	10
B.1	Périmètre de l'opération.....	10
B.2	Ambition générale et principaux objectifs de programmation .....	10
B.3	Insertion de l'opération dans son contexte.....	11
B.4	Avancement du projet.....	11
B.5	Modalités opérationnelles et financières.....	13
B.5.1	Réunir et coordonner les procédures pertinentes pour la mise en œuvre de l'opération .....	13
B.5.2	Coordonner et approfondir les réflexions sur l'évolution des grandes infrastructures en lisière du quartier de Charenton-Bercy .....	18
C.	Gouvernance et pilotage du projet .....	21
D.	Mise en œuvre du contrat et engagements des parties .....	23
D.1	Durée et actualisation.....	23
D.2	Engagements des parties.....	23
D.2.1	Engagements communs des parties .....	23
D.2.2	Engagements de l'État .....	23
D.2.3	Engagements de l'EPT Paris Est Marne et Bois .....	24
D.2.4	Engagements de la ville de Charenton-le-Pont.....	24
D.2.5	Engagements de Grand Paris Aménagement .....	25
E.	Liste des annexes.....	27

## **PREAMBULE**

Le projet d'aménagement de la ZAC Charenton-Bercy procède d'une démarche construite sur plusieurs années, avec plusieurs niveaux de réflexion. Un premier niveau a consisté à réfléchir au devenir des secteurs anciennement industriels situés en bordure de Seine, tant rive droite que rive gauche, et dont la sous-utilisation en faisait des secteurs de plus en plus coupés du territoire métropolitain.

La transformation urbaine du quartier de Bercy à Charenton envisagée aujourd'hui, fait suite à une mutation profonde de ce site entre 1970 et 1993. La ZAC de Bercy à Charenton, créée en 1970, a conduit à transformer un secteur portuaire dédié au commerce des vins et spiritueux en quartier de bureaux, activités et logements. Le plan de la ZAC, introverti, visait déjà à protéger ce nouveau quartier des nuisances routières et ferroviaires. Depuis, les étapes de réflexion sur la mutation de ce quartier se sont enchaînées, de nombreuses études ont été réalisées à l'échelle de la commune mais aussi à l'échelle des deux communes Charenton-le-Pont et Paris.

Une première étude « Paris Sud-Est Bercy Charenton, le chaînon manquant – orientations d'aménagement » a été menée en 2008. Le but de cette étude de l'APUR était de définir le "chaînon manquant" entre Bercy-Paris et Bercy-Charenton. Cette étude concluait sur un schéma d'orientations qui préfigure le projet de la ZAC Bercy-Charenton à Paris, avec un programme mixte. L'étude posait de fait la question des immeubles de grande hauteur, et faisait suite à la consultation lancée en 2007 à ce sujet par la Ville de Paris.

Concernant la ZAC Charenton-Bercy, l'étude APUR pose quelques principes fondamentaux : prolonger la rue Baron-le-Roy entre Bercy-Paris et Bercy-Charenton, créer un tissu mixte continu le long de cette rue en lieu et place des entrepôts Escoffier et en sursol sur les voies ferrées.

En 2010, une autre étude « Quelle évolution commerciale et économique pour le secteur Bercy-Charenton ? » a été réalisée pour le compte de la ville de Paris et de la Communauté de Communes Charenton-le-Pont - Saint Maurice, avec pour objectif d'évaluer le potentiel économique et commercial du secteur Bercy – Charenton, en tenant compte des projets urbains franciliens à venir, des enjeux des parties prenantes et des contraintes du site.

Partant de ce diagnostic, l'étude a défini plusieurs potentiels de développement et trois scénarii de positionnement stratégique :

- Un scénario à forte vocation « logistique urbaine » valorisant les infrastructures existantes
- Un scénario densifiant considérablement la présence du commerce sur le périmètre
- Un scénario orienté vers la mixité s'intégrant avant tout dans la notion de quartier métropolitain

Les commanditaires ont collectivement choisi le scénario mixte visant à développer l'un des premiers quartiers « unifiés » entre Paris et la petite couronne. Ce scénario conférait à la programmation, aux aménagements et aux infrastructures un caractère résolument métropolitain. Outre cette volonté de transcender la frontière entre la capitale et sa banlieue, ce choix se justifiait au regard du fort potentiel de développement de logements, de bureaux et de commerces. Comme pour l'opération Paris Rive Gauche, l'objectif affiché était de renforcer le nouveau bassin de vie et d'emploi se développant à l'Est de la capitale.

Côté Paris, les orientations inscrites dans cette étude de l'APUR permettent le lancement en 2010 d'un marché de MOE urbaine pour le secteur Bercy-Charenton, qui est confié à un groupement emmené par Rogers Stirk Harbour + Partners, avec pour but de mettre en place un plan-guide. Outre les principes intrinsèques du projet d'aménagement parisien, la mission intègre des objectifs communs aux deux projets charentonnais et parisiens, notamment la question de la qualification de l'échangeur de Bercy et des Berges de Seine. Le plan-

guide est stabilisé en 2013 mais apporte à ce stade peu de réponses opérationnelles aux enjeux partagés entre les deux projets (berges de Seine et échangeur). En parallèle, les premières concertations autour du projet Bercy-Charenton commencent à partir de 2011, et sont poursuivies par la concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC et à la DUP qui se déroule en 2016.

A Charenton, entre 2014 et 2016, une première étape a été franchie avec l'élaboration puis la signature d'un « Contrat d'intérêt national » (CIN). Ce dispositif, proposé par l'Etat, visait à réunir les principaux partenaires publics et privés présents sur le site afin de partager les points de blocage qui ont constitué un frein depuis des années au renouvellement du site. Ce diagnostic a permis de poser les enjeux du site et de l'inscrire dans une perspective opérationnelle calée notamment sur la libération prévisionnelle des fonciers. L'Etat, la ville de Charenton-le-Pont, l'Etablissement Public Territorial Paris-Est-Marne et Bois et Grand Paris Aménagement ont signé, le 24 novembre 2016 à la Mairie de Charenton-le-Pont en présence du Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris, le CIN du secteur « Charenton-Bercy ». De nombreux acteurs du site sont également partenaires du CIN : Tikehau, AP-HP, SNCF, La Martiniquaise, Immobilière Carrefour, Ibis et Ibis Budget, I3F, Les Résidences le logement des fonctionnaires (RLF – Batigère), la société nationale immobilière (SNI – Grand Paris Habitat) et, bien sûr, l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF).

"Inventons la Métropole du Grand Paris" est un appel à projets international de développement de la qualité de vie urbaine, co-organisé en 2016 par la Métropole du Grand Paris, la Société du Grand Paris et l'État, avec le concours de la Caisse des Dépôts et Consignations, afin d'inventer de nouveaux espaces innovants, modèles de la ville durable et intelligente. L'appel à projets visait à construire collectivement une métropole résiliente, innovante et durable.

Dans le cadre de cet appel à projets, la ville de Charenton-le Pont a présenté en 2016 le terrain occupé par les entrepôts Escoffier, emprise majeure du site Charenton-Bercy. Tikehau, le propriétaire, avait validé le principe de céder ce terrain au lauréat du concours. Les candidats pouvaient également proposer un réaménagement des emprises de la Martiniquaise, de l'AP-HP, de Bercy 2 et d'une partie des emprises SNCF (Triangle SNCF).

Le 15 février 2018, le groupement mené par UrbanEra, la structure Grands projets de Bouygues Immobilier qui porte les projets d'écoquartiers mixtes, a été désigné lauréat au terme de 15 mois de travail. Le projet a été retenu pour son caractère ambitieux et équilibré, sachant allier dynamisme métropolitain et qualité de vie. UrbanEra sera chargé de réaliser le volet immobilier du projet aux côtés de Grand Paris Aménagement, aménageur public, et de la Ville de Charenton-le-Pont, pilote de la gouvernance de l'opération.

Le 12 mars 2018, le Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement a autorisé l'établissement à prendre l'initiative de l'opération en vue de la création de la ZAC Charenton-Bercy dont l'ambition est la mise en œuvre d'un renouvellement urbain durable sur ce quartier majeur du Grand Paris. Grand Paris Aménagement en tant qu'aménageur de l'opération a lancé la phase pré-opérationnelle de ce projet, qui a duré deux ans et qui a permis d'aboutir aujourd'hui à la présentation d'un dossier de création de ZAC ambitieux et exemplaire bâti sur un consensus urbain.

Le travail partenarial engagé à partir de cette date avec les différentes parties (Ville de Charenton-le-Pont, EPT Paris Est Marne et Bois, Etat, Bouygues Immobilier Urbanera) a permis de définir de grands principes urbains et un programme de ZAC mixte comportant aujourd'hui environ 380.000 m<sup>2</sup> SDP, répartis entre environ 180.000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaire, 135.000 m<sup>2</sup> de logements et résidences, 60.000 m<sup>2</sup> SDP de commerces (dans un but de renouvellement de l'offre commerciale vieillissante du centre commercial Bercy 2) et hôtellerie, 7 000 m<sup>2</sup> d'équipement publics. En accompagnement de cette programmation, le projet d'aménagement prévoit aussi la réalisation d'infrastructures structurantes pour le désenclavement de ce quartier, dont notamment la création d'une nouvelle passerelle Valmy pour relier le centre-ville ; cette dernière améliorera nettement la qualité de vie des habitants du quartier Bercy, mais également celle des Charentonnais de la rive

Nord qui pourront profiter des nouveaux aménagements du secteur, mais également rejoindre facilement en mode doux, les berges de la Seine ainsi que la Ville de Paris en empruntant la future ligne à haut niveau de service.

La création de la rue Baron le Roy prolongée permettra en effet une connexion directe avec le quartier parisien Bercy-Charenton.

C'est sur ces bases que le Conseil d'Administration de GPA a approuvé le dossier de création de la future ZAC Charenton-Bercy le 3 juillet 2020.

Dans une démarche visant à « construire plus, mieux et moins cher », la loi n°2018-772 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) propose un outil partenarial pour favoriser les opérations d'aménagement.

L'Etat, l'EPT Paris Est Marne et Bois, la ville de Charenton-le-Pont et Grand Paris Aménagement souhaitent avoir recours à cet outil afin de réaliser l'opération d'aménagement de la ZAC de Charenton-Bercy dans le but notamment de sécuriser les procédures réglementaires et le financement des équipements publics de la future ZAC, mais aussi de coordonner et approfondir les études liées à l'évolution des grandes infrastructures en lisière du quartier.

Le présent contrat s'inscrit dans le prolongement des documents suivants :

- Contrat d'intérêt national « Charenton-Bercy » en date du 24 novembre 2016
- Délibération n°2018-05 du conseil d'administration de GPA du 12 mars 2018 autorisant la prise d'initiative d'une opération d'aménagement « Charenton-Bercy »
- Décision n°18-096 du directeur général de GPA du 18 octobre 2018 d'ouverture et de définition des modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC
- Protocole de partenariat pour la conception et la conduite du projet de Charenton-Bercy du 20 septembre 2018 entre l'Etat, l'EPT Paris Est Marne et Bois, la Ville de Charenton-le-Pont et GPA
- Protocole de partenariat pour la mise en œuvre du projet Charenton-Bercy entre GPA et Bouygues Immobilier en date du 6 février 2019
- Avenant n°1 au protocole de partenariat pour la mise en œuvre du projet Charenton-Bercy entre GPA et Bouygues Immobilier Urbanera en date du 23 juin 2020
- Délibération n°2020-08 du conseil d'administration de GPA du 3 juillet 2020 portant approbation du bilan de la concertation et du dossier de création de ZAC

Seront désignés, dans le présent contrat, sous le vocable :

- « L'opération d'aménagement » ou « l'opération de Charenton-Bercy » ou la « future ZAC Charenton-Bercy » : désigne l'opération d'aménagement programmée sous forme de ZAC, afin de mettre en œuvre le projet urbain de Charenton-Bercy, tel que défini par Grand Paris Aménagement
- « le projet immobilier » : désigne le projet porté par Bouygues Immobilier Urbanera, lauréat de la consultation Inventons la Métropole du Grand Paris sur le site de GPA par décision du jury, le 15 février 2018 ;
- « les parties » : désigne les signataires du présent projet partenarial d'aménagement ;

- « le contrat », « le contrat de projet partenarial d'aménagement » ou « le projet partenarial d'aménagement » : désigne le présent contrat y compris son préambule et ses annexes.

## A. Objet et parties au contrat

### A.1 Objectifs poursuivis par le contrat

Le contrat de projet partenarial d'aménagement a pour objectif de fédérer l'ensemble des partenaires du territoire autour de la mise en œuvre du projet par la création et la réalisation d'une zone d'aménagement concerté dont les principaux objectifs urbains sont de :

- Faire de Charenton-le-Pont une ville attractive, tant sur le plan économique que du point de vue résidentiel
- Créer une offre de nouveaux logements diversifiés (pour rappel, le dossier de création prévoit une SDP logements d'environ 134.100m<sup>2</sup>) et en complément, des résidences spécialisées pour les étudiants ou les seniors seront créées
- Créer un nouveau quartier, ouvert et connecté. Le projet vise à recoudre un quartier aujourd'hui fracturé par de nombreuses infrastructures (autoroute A4, boulevard périphérique, faisceau ferré SNCF). Trois axes forts marqueront le désenclavement et le développement du site à destination de l'ensemble des Charentonnais :
  - Par le prolongement de la rue Baron Leroy vers et depuis le 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris ;
  - Par une nouvelle passerelle Valmy, dotée de larges espaces verts, de manière à lui conférer un statut de lieu de vie à part entière, vers et depuis le nord de Charenton le Pont ;
  - Par la création d'une nouvelle liaison vers la Seine et par l'aménagement de ses berges, vers les berges de la Seine.
- Placer la qualité de vie au cœur du projet. Le projet fait une part belle et généreuse à la nature et aux espaces publics et il s'inscrit dans une conception urbaine durable, tant à l'échelle du quartier qu'à l'échelle des bâtiments.
- Inscrire le quartier dans une démarche durable et résiliente. Il s'agira d'une part de fixer des objectifs ambitieux pour la qualité environnementale des aménagements et des bâtiments (isolation phonique, qualité de l'air...), de promouvoir une gestion économe des ressources (gestion de l'eau, limitation des consommations énergétiques, emploi des matériaux de chantier...) et d'atteindre un haut niveau d'exigences en termes de résilience du futur quartier au risque inondation.
- Favoriser l'émergence d'un quartier mixte d'un point de vue social (30% de logements sociaux pouvant être constitués en partie de résidences spécialisées...) et fonctionnel (logements, bureaux, activités et commerces)

Le contrat a pour objet d'organiser les compétences respectives des différents partenaires en vue de la réalisation effective de l'opération. Dans ce but, il fixe les engagements respectifs, opérationnels et financiers, et le cadre de gouvernance permettant cette réalisation.

Plus précisément, l'objectif poursuivi au travers du présent contrat est de :

- Sécuriser les procédures administratives devant permettre la réalisation de l'opération d'aménagement (notamment mise en place d'une Grande Opération d'Urbanisme et d'une procédure intégrée permettant l'adaptation du PPRI et du PLU)
- Engager un travail partenarial visant à sécuriser le financement du Programme des Equipements Publics (PEP) liés à la ZAC et garantir la réalisation de ces équipements en lien avec les développements prévus

- Contribuer à l'approfondissement des réflexions en cours sur la réduction des nuisances atmosphériques et phoniques provenant des infrastructures de transport (autoroute A4, boulevard périphérique, faisceau ferré SNCF) situées à proximité afin d'améliorer la qualité de vie des riverains.
- Initier une réflexion partenariale sur l'évolution et la transformation de l'aménagement des berges de Seine au droit du projet, en lien avec les réflexions en cours sur ce sujet au-delà des limites du secteur Charenton-Bercy.

## A.2 Dénomination et localisation de l'opération

L'opération est dénommée ZAC Charenton-Bercy. Elle se situe dans la commune de Charenton-le-Pont, dans le département du Val-de-Marne (94). Son périmètre de 12ha, localisé sur le plan ci-dessous, est composé des emprises « Escoffier », du centre commercial Bercy 2, du foncier de l'entreprise La Martiniquaise, du site de l'APHP et de la parcelle de l'hôtel du Balto, et des berges de Seine.





### A.3 Signataires du contrat

- L'Etat, représenté par le Préfet,
- La Ville de Charenton-le-Pont, représentée par le Maire,
- L'EPT Paris Est Marne et Bois, représenté par le Président,
- Grand Paris Aménagement, représenté par le Directeur général.

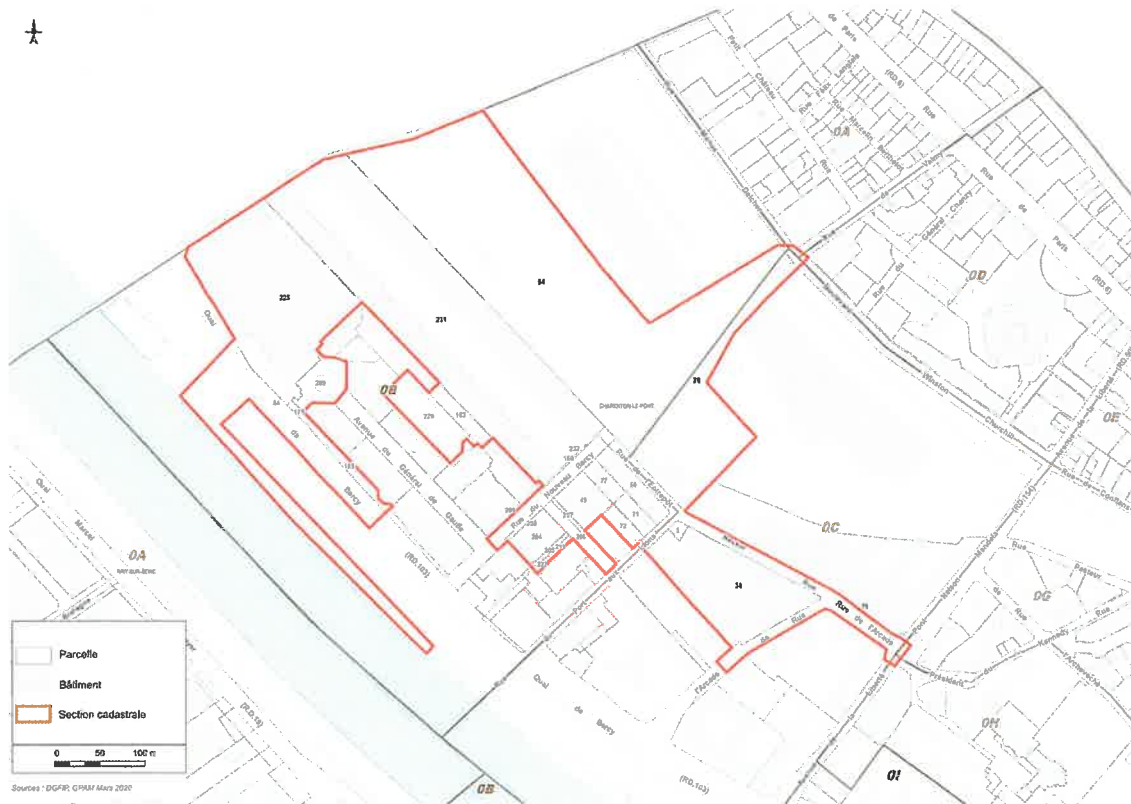
La Métropole du Grand Paris et la Région Ile-de-France pourraient intégrer le PPA dans un second temps.

L'association de la Ville de Paris à ce PPA, ou dans le cadre d'un PPA remanié, en cohérence avec ses propres enjeux et son calendrier, pourrait être recherchée par les partenaires.

## B. Le projet

### B.1 Périmètre de l'opération

Le périmètre de l'opération Charenton-Bercy, totalisant 12 ha, est reproduit sur le plan suivant :



### B.2 Ambition générale et principaux objectifs de programmation

Pour répondre aux enjeux présentés en préambule du contrat, le programme prévisionnel issu des études urbaines de l'opération et de la consultation IMG P développe environ 380 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP).

Programme	M <sup>2</sup> SDP
Logements	134.100 m <sup>2</sup>
<i>dont logements sociaux</i>	40.300 m <sup>2</sup>
Bureaux et activités	178.800 m <sup>2</sup>
Commerces et hôtellerie	60.000 m <sup>2</sup>
Equipements publics	7.100 m <sup>2</sup>
<b>Total prévisionnel</b>	<b>380.000 m<sup>2</sup></b>

S'agissant du programme d'équipements publics (PEP) de la ZAC :

Equipements publics de superstructure :

- Création d'un groupe scolaire municipal de 16 classes
- Création d'une crèche municipale de 40 berceaux
- Création d'un centre technique municipal
- Participation pour la réalisation de 4 classes de collège

Equipements publics d'infrastructure :

- Réalisation des voiries et réseaux divers (notamment création de la rue Baron Le Roy)
- Création d'une nouvelle passerelle Valmy
- Aménagement du secteur berges de Seine
- Création d'une boucle énergétique mutualisée

### **B.3 Insertion de l'opération dans son contexte**

L'opération Charenton-Bercy est développée en cohérence avec les opérations structurantes de développement du territoire et notamment la ZAC Bercy-Charenton, située de l'autre côté du périphérique, sur le territoire de la Ville de Paris.

### **B.4 Avancement du projet**

Suite à la signature du CIN en novembre 2016, et à la désignation d'un opérateur immobilier dans le cadre du concours « Inventer la Métropole du Grand Paris » en février 2018, Grand Paris Aménagement a pris l'initiative d'une opération d'aménagement et a donc commencé à préparer la mise en œuvre d'un renouvellement urbain durable sur ce quartier majeur du Grand Paris. Grand Paris Aménagement est ainsi devenu l'aménageur de l'opération et a pu lancer la phase pré-opérationnelle de ce projet.

Les études et actions menées dès lors par Grand Paris Aménagement ont permis :

- la tenue de la concertation préalable à la création de la ZAC Charenton-Bercy entre mars 2018 et octobre 2019 ;
- la finalisation du périmètre et du programme global de construction de la ZAC
- l'élaboration de l'évaluation environnementale du projet
- la création d'un Plan Général d'Aménagement
- la stabilisation d'accords de partenariat et financiers avec Bouygues Immobilier Urbanera permettant de sécuriser leur niveau de participation au PEP de la ZAC au titre de l'article L311-4 du code de l'urbanisme

Le dossier de création de la ZAC et le bilan de la concertation préalable ont alors été présentés et approuvés par le Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement en séance du 3 juillet 2020.

A l'automne 2020, GPA a également finalisé le CPAUPE et l'AVP des espaces publics et de la passerelle Valmy.

En termes de maîtrise foncière, une grande partie du foncier nécessaire au développement de l'opération est

déjà maîtrisée par la SAS Charenton-Bercy (dont Bouygues Immobilier Urbanera et le fonds TREO – géré par Tikehau- sont actionnaires) : cette acquisition foncière a été menée à l'initiative de Bouygues immobilier Urbanera conformément à ce qui était prévu par la consultation « IMGP » qui prévoyait un délai de négociation exclusive entre le lauréat de la consultation et le propriétaire de ce foncier (Tikehau).

En vertu des accords de partenariat et financiers qui lient GPA et Bouygues Immobilier, l'acquisition des autres fonciers nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement est répartie comme suit :

- Bouygues Immobilier Urbanera a vocation à acquérir :
  - o l'emprise foncière dite de « La Martiniquaise-COFEP »,
  - o les volumes SNCF nécessaires à la réalisation de la dalle en sursol dans la continuité de l'emprise Escoffier,
  - o le centre commercial Bercy 2.

En cas d'échec de la négociation avec la Martiniquaise, il est toutefois prévu que GPA puisse reprendre la main sur cette acquisition, le cas échéant via la mobilisation d'une DUP.

- GPA a vocation à acquérir :
  - o La parcelle de l'hôtel du Balto
  - o les volumes SNCF nécessaires à la réalisation de la passerelle Valmy (la définition de ces fonciers et volumes est dictée par des contraintes techniques dont les contours sont toujours en cours de définition)

Concernant le foncier de l'APHP, l'objectif pour GPA est de nouer une relation partenariale permettant la relocalisation des activités de l'APHP et le redéveloppement de ce site Necker/Port aux Lions en adéquation avec les enjeux de programmation du projet urbain. Le montage privilégié est celui d'une acquisition par GPA.

Les étapes à venir indispensables à la suite de l'avancement opérationnel du projet sont :

- la mise en place d'une DUP (objectif de passage en CA en mars 2021)
- le lancement d'une procédure d'autorisation environnementale
- la mise en place d'une GOU sur le périmètre et les caractéristiques de la ZAC de Charenton Bercy permettant via une procédure intégrée l'adaptation du PPRI et la mise en compatibilité du PLU (juillet 2021), ou de tout autre outil ou procédure d'aménagement permettant d'atteindre le même résultat
- la création de la ZAC à l'été 2021
- l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC (novembre 2021)

## B.5 Modalités opérationnelles et financières

### B.5.1 Réunir et coordonner les procédures pertinentes pour la mise en œuvre de l'opération

#### B.5.1.1 Sécuriser les procédures administratives devant mener à la réalisation de l'opération d'aménagement Charenton-Bercy

La maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement est portée par Grand Paris Aménagement,

Comme indiqué dans le protocole partenarial signé le 20 septembre 2018 :

- la Ville de Charenton-le-Pont assure le portage politique et stratégique du projet d'ensemble « Charenton-Bercy » ;
- l'EPT Paris Est Marne et Bois assure le portage administratif du projet

La complexité de cette opération, et la nécessité d'un engagement conjoint de l'Etat et des collectivités pour permettre sa réalisation, rendent pertinent le recours à un outil d'aménagement dédié à la facilitation de la réalisation de ce type d'opération : la Grande Opération d'Urbanisme (GOU), dispositif créé par la LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. La mise en place de cette GOU, à l'initiative de l'EPT Paris Est Marne et Bois et après avis conforme de la Ville et du Préfet du Val-de-Marne, permettra de coordonner l'opération à une échelle territoriale pertinente et d'avoir un cadre de travail et d'engagement clair entre l'Etat, la Ville de Charenton-le-Pont et l'EPT.

Tout autre outil d'aménagement adaptés ou procédure intégrée permettant la réalisation de cette opération d'aménagement seront également étudiés.

Compte tenu du caractère exceptionnel et singulier de cette opération d'aménagement, il est également apparu nécessaire de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme et d'adapter les plans existants de rang supérieur pour permettre sa réalisation.

En effet, la spécificité d'une opération réalisée en grande partie sur une infrastructure, pose des difficultés particulières en termes de respect des contraintes et obligations du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) du Val de Marne. Afin de limiter l'exposition de la population au risque d'inondations, le PPRI édicte en effet des règles de constructibilité (notamment un Coefficient d'Emprise au sol de 50% maximum) qui s'appuient sur le nivellement actuel du site de Charenton-Bercy. Or, l'opération d'aménagement viendra radicalement modifier ce nivellement, en créant un nouveau sol de référence, développé sur une infrastructure, qui sera hors de la zone des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). Il s'agira donc, via une procédure intégrée permise par la mise en place d'une Grande Opération d'Urbanisme (L300-6-1 du code de l'urbanisme), ou tout autre outil ou procédure d'aménagement, d'adapter le PPRI à la particularité de cette opération, tout en garantissant un haut niveau d'exigences en matière de résilience du quartier au risque inondation. Cette procédure intégrée sera initiée par Grand Paris Aménagement, aménageur de la ZAC Charenton-Bercy. Cette adaptation est toutefois conditionnée à la mise en place d'une démarche de résilience très exigeante à l'échelle de la ZAC Charenton-Bercy. Un travail itératif est déjà mené depuis le début de l'année 2019 entre GPA et la DRIEE afin de mettre en place les conditions dans lesquelles une adaptation du PPRI pourrait être mise en

place. Pour cela, GPA s'est appuyé sur la charte « Quartier résilient » adoptée le 5 mars 2018 et signée par plusieurs aménageurs du Val-de-Marne, et conformément aux attentes de la DRIEE, une étude de résilience a été conduite à l'échelle de l'opération d'aménagement pour permettre de définir les exigences à intégrer au règlement d'une zone dédiée : la zone « rose ». Cette étude comporte notamment :

- un diagnostic de vulnérabilité de l'ensemble des bâtiments, équipements et aménagements ;
- une étude de résilience des réseaux de transport et de distribution avec un volet par gestionnaire ;
- une étude hydraulique.

Elle sera jointe au dossier de procédure intégrée.

La complexité de cette opération nécessite simultanément la mise en compatibilité du PLU de Charenton-le-Pont. Cette mise en compatibilité sera également portée dans le cadre de cette procédure intégrée.

Une évaluation environnementale, portant sur l'adaptation du PPRI et sur la mise en compatibilité du PLU sera jointe au dossier de procédure intégrée (conformément aux dispositions des articles R123-2-1 du code de l'urbanisme et R 122-20 du code de l'environnement).

✓ **Pilote :**

- Mise en œuvre de la GOU : EPT Paris Est Marne et Bois
- Mise en œuvre de la Procédure Intégrée dans le cadre d'une grande Opération d'Urbanisme (PIGOU) : GPA

✓ **Partenaires associés :** Etat, Ville de Charenton-le-Pont

✓ **Calendrier :** 1<sup>er</sup> semestre 2021

#### B.5.1.2 Sécuriser le financement du programme des équipements publics de la future ZAC Charenton-Bercy

La future ZAC Charenton-Bercy contribuera à la réalisation des équipements publics de manière proportionnelle aux besoins induits par l'opération. Ainsi, le bilan d'aménagement de la ZAC financera totalement les aménagements urbains permettant le fonctionnement du quartier reconfiguré et ses développements immobiliers, ainsi qu'un groupe scolaire et une crèche.

D'autres équipements seront cependant réalisés dans le cadre de cette opération d'aménagement, qui serviront plus largement aux charentonnais ou à d'autres utilisateurs que ceux directement amenés par l'opération d'aménagement. Pour ces équipements, une clé de répartition a donc été établie, permettant d'identifier la part devant être financée par la ZAC et la part devant être apportée par d'autres financements. Un tableau prévisionnel de répartition de la prise en charge de ces coûts, fondés sur des premières estimations de travaux, a été partagé entre les parties. L'objectif est notamment de :

- Préciser les coûts prévisionnels des équipements publics listés dans ce tableau
- Confirmer les clés de prise en charge des coûts des équipements par l'aménageur GPA
- Rechercher des financeurs (subventions) permettant d'alléger le reste à charge pour les collectivités (Ville de Charenton-le-Pont).

A ce titre, l'objectif est de signer d'ici la fin du T3 2021 un avenant permettant d'associer d'autres partenaires financeurs à ce PPA, en vue de sécuriser le PEP, dont l'approbation par le CA de GPA est prévue à l'automne 2021.

Les objets principaux à financer sont la passerelle Valmy et la « Place Belvédère » qui s'inscrit dans la continuité de cette passerelle et qui constitue l'espace public d'arrivée dans le quartier. Cette passerelle et cette place doivent créer un lien fort entre le Nord et le Sud de Charenton et le quartier de Bercy.

Le rôle de cette place est fondamental dans le quartier car il s'agit à la fois de relier les deux axes majeurs que sont la future passerelle Valmy et la future rue Baron Le Roy (qui sont à des niveaux altimétriques assez éloignés) et d'avoir une programmation forte de cœur de quartier, puisqu'une grande partie des aménités, services et équipements du quartier sont desservis par cet espace (parvis de l'école, rampe du Nouveau Bercy pour rejoindre les quais, accès à la centrale des mobilités en sous-sol...).

La passerelle Valmy et la « Place Belvédère » assureront un rôle majeur de couture urbaine entre les deux rives de Charenton. Leur aménagement végétal améliorera la qualité de vie des habitants du quartier et plus largement des Charentonnais qui souhaiteront s'y ressourcer, déambuler en se dirigeant vers les nouveaux commerces ou se diriger en mode doux vers Paris, les berges de la Seine ou inversement vers le Nord de Charenton avec toutes ses commodités.

Les potentiels partenaires financeurs identifiés à ce stade sont :

- La Métropole du Grand Paris
- La région Ile de France
- L'Etat

Ce travail a vocation à permettre la mise au point du Programme des Equipements Publics (PEP) de la future ZAC Charenton-Bercy, qui sera joint au dossier de réalisation. L'objectif est que le dossier de réalisation et le PEP de la ZAC puissent être approuvés par le CA de GPA en novembre 2021, et que l'arrêté de réalisation du préfet puisse être rendu début 2022.

	Maîtrise d'ouvrage	Destinataire	Estimation du coût de construction	Honoraires (10%)	Prix de revient (*1)	Participation de l'aménageur à l'opération		Reste à charge collectivités	Estimations subventions potentielles
						(en %)	(montant)		
Groupe Scolaire	Ville	Ville	11 004 000 €	1 100 400 €	12 104 400 €	100%	12 104 400 €	- €	
crèche	Ville	Ville	2 396 000 €	239 600 €	2 635 600 €	100%	2 635 600 €		
Collège	Paris	Ville de Paris	4 500 000 €	450 000 €	4 950 000 €	100%	4 950 000 €	- €	
Passerelle Valmy	GPA	Ville ou SNCF	65 000 000 €	6 500 000 €	71 500 000 €	50%	35 750 000 €	35 750 000 €	3 à 10 M€
Travaux aménagement VRD	GPA	Ville/EPT/Veolia	16 193 000 €	1 619 300 €	17 812 300 €	100%	17 812 300 €	- €	
Centre technique municipal	VEFA	Ville	3 860 000 €	386 000 €	4 246 000 €	7%	297 220 €	3 948 780 €	?
Secteur Seine	Autre	Ville	10 000 000 €	1 000 000 €	11 000 000 €	18%	2 000 000 €	9 000 000 €	1 à 3 M€
Boucle énergétique mutualisée	Autre	Ville	7 000 000 €	700 000 €	7 700 000 €	100%	7 700 000 €	- €	
<b>Total</b>			<b>119 953 000 €</b>	<b>11 995 300 €</b>	<b>131 948 300 €</b>	<b>63%</b>	<b>83 249 520 €</b>	<b>48 698 780 €</b>	<b>4 à 13 M€</b>

(\*1) : prix de revient hors foncier

- ✓ Pilote : Grand Paris Aménagement
- ✓ Partenaires Associés : EPT Paris Est Marne et Bois, Ville de Charenton-le-Pont, Etat
- ✓ Calendrier :
  - Avenant au PPA pour le financement des espaces publics à la fin du T2 2021, devant permettre d'inclure de nouveaux financeurs
  - Finalisation du PEP au T3 2021 pour une approbation par le CA de GPA en novembre 2021 et obtention d'un arrêté de réalisation début 2022.

#### B.5.1.3 Accompagner la mutation foncière des emprises détenues par les acteurs publics

Le périmètre de la ZAC est composé de grandes emprises foncières dont la maîtrise sera assurée par l'aménageur ou par l'opérateur immobilier principal (Bouygues Immobilier Urbanera) : voir en B.4.

Les emprises propriété de grands acteurs publics sont constituées :

- des volumes SNCF (bande et volumes SNCF nécessaires à la passerelle Valmy et triangle SNCF/Martiniquaise) : ces volumes doivent faire l'objet de cessions à GPA et Bouygues immobilier Urbanera pour permettre le développement du projet d'aménagement et du projet immobilier. La définition précise de ces volumes sera calée en fonction des ouvrages à créer et des besoins techniques liés au fonctionnement des emprises ferroviaires. La cession de ces volumes et leur libération sont donc conditionnées par des accords plus globaux à trouver avec la SNCF pour préserver le fonctionnement de ce faisceau et des projets liés.
- du foncier APHP, situé rue Necker : ce foncier est aujourd'hui occupé par des activités logistiques de l'APHP (services d'hospitalisation à domicile, pharmacie, réparation de véhicules de secours...). La cession et la libération de cette emprise sont liées à la capacité de l'APHP de trouver une autre localisation pour ces activités et à planifier cette relocalisation.

L'objectif est donc de travailler à la mobilisation de ces acteurs afin de stabiliser les conditions de libération de leurs fonciers et de les organiser dans un calendrier compatible avec les enjeux du projet d'aménagement. Dans ce cadre, l'Etat jouera un rôle de facilitateur dans le dialogue avec ces acteurs publics. Le Comité stratégique du PPA fera un point d'avancement sur cette problématique au moins une fois par an, et facilitera en cas de besoin ou de blocage, la mise en place de groupes de travail techniques *ad hoc* avec les acteurs publics propriétaires.

- ✓ Pilotes : Grand Paris Aménagement et appui de l'Etat
- ✓ Partenaires Associés : EPT Paris Est Marne et Bois, Ville de Charenton-le-Pont, acteurs publics propriétaires fonciers en cas de besoin
- ✓ Calendrier :
  - Signature d'un protocole foncier avec la SNCF au T3 2021



- o **Horizon souhaité concernant le site APHP de la rue du Port aux Lions : Validation d'un calendrier de transfert de l'APHP au T2 2021**

#### B.5.1.4 Préciser la programmation - notamment en matière d'habitat - de la ZAC

Le projet de ZAC prévoit une grande mixité de programmation, incluant environ 380.000m<sup>2</sup> de SDP répartis approximativement comme suit :

- Des activités tertiaires (45 à 50% de la programmation de SDP)
- De l'habitat privé et social (logement et résidences) : 35 à 40% de la programmation de SDP
- Des activités hôtelières (hôtel et coliving) et du commerce (environ 15%)
- Des équipements publics (2%)

La ZAC participera ainsi de manière conséquente en volume à l'effort de production de logements (dont sociaux) sur la Ville (et ainsi en confortant la part de logements sociaux au regard de la loi SRU). Cette programmation sera en outre variée, et comprendra une part de logements familiaux (privés et sociaux, dans un objectif de mixité sociale) et une part de résidences spécifiques.

La composante habitat de la programmation serait complétée par une programmation en co-living (environ 500 chambres, indication approximative), que l'aménageur propose à ce stade d'intégrer dans des activités de type hôtelier.

La ZAC prévoit la réalisation de 30% de logements sociaux (logements familiaux et logements spécifiques). Ce taux de 30% de logements sociaux ne s'appliquerait pas a priori sur la programmation en coliving dans la mesure où elle relèverait de l'hôtellerie/tourisme d'affaires et d'une destination « commerce et activités de services ». Cette non-indexation du co-living dans le calcul du taux SRU reste néanmoins à confirmer par les administrations centrales compétentes (DHUP et DGFIP). En outre, dans le cas où le statut du co-living ne serait pas confirmé en destination « commerce et activités de services », les parties conviennent de se réunir pour réexaminer la programmation immobilière et l'équilibre général de la ZAC en vue notamment du respect prévisionnel de la loi SRU à l'échelle de la Ville à la livraison de la ZAC<sup>1</sup>

La réalisation de 30% de logements sociaux prévue pour la ZAC associera logements familiaux et logements spécifiques. La répartition entre logements sociaux familiaux et spécifiques nécessite des échanges complémentaires à mener afin d'affiner la programmation habitat, dans l'esprit de diversification de la ZAC, de priorisation des logements sociaux familiaux et d'accessibilité d'une part suffisante de l'offre aux publics très modestes.

La répartition en termes de types de financement des logements sociaux respectera les grands principes, liés à la loi SRU et son application, suivants :

- 30% de PLAI au minimum
- 30% de PLS maximum

---

<sup>1</sup> En outre, en cas de précisions ou évolutions réglementaires ultérieures conduisant à l'intégration du co-living dans le calcul annuel du taux SRU, trop tardives pour rendre envisageable un rééquilibrage de programmation de la ZAC, la ville assumerait un impact négatif de ces logements sur son taux SRU qui serait alors à équilibrer autrement.

Cette programmation sera affinée au fur et à mesure de l'avancement du projet et pourra évoluer dans le cadre du dialogue initié par ce PPA, en veillant toutefois à pérenniser les grands principes décrits ci-dessus.

Le comité stratégique du PPA fera le bilan, tous les ans, de l'avancée du travail sur ce sujet et pourra, le cas échéant, mettre en place des groupes de travail spécifiques sur cette problématique.

- ✓ Pilotes : GPA et Ville de Charenton-le-Pont
- ✓ Partenaires Associés : EPT Paris Est Marne et Bois, Etat
- ✓ Calendrier :
  - 1<sup>er</sup> semestre 2021 : Groupe de travail visant à affiner la programmation habitat (respect des taux cibles, consolidation de la part des logements sociaux familiaux, définition des logements spécifiques)
  - Suivi tout au long de l'opération : a minima un bilan annuel permettant d'affiner et de faire évoluer les objectifs de programmation, dans le cadre des grands principes fixés dans le PPA et dans le respect des objectifs légaux et réglementaires (SRU)
  -

#### B.5.2 Coordonner et approfondir les réflexions sur l'évolution des grandes infrastructures en lisière du quartier de Charenton-Bercy

Le projet de Charenton-Bercy pose une première pierre pour apaiser et ouvrir vers la Seine cette portion de territoire et encourager une meilleure perméabilité vers Paris. A ce titre, les signataires du PPA souhaitent conjuguer leurs efforts pour traiter cet enjeu particulier du fait de la présence des infrastructures routières, que constituent l'autoroute A4 et le boulevard périphérique, et ferroviaires afin de proposer des pistes pré-opérationnelles.

Dans la continuité de ce qui est conduit à travers le CIN, ces questions, communes aux villes de Charenton-le-Pont et de Paris seront traitées en lien avec cette dernière.

D'autres partenaires potentiels sont également identifiés sur ces problématiques d'infrastructures et pourront être sollicités pour participer à ces réflexions (Région Ile de France, CD94, Métropole du Grand Paris notamment). Certains de ces partenaires étant également des financeurs potentiels, ils pourraient donc dans un second temps envisager de devenir signataires du PPA (via l'avenant envisagé pour intégrer les nouveaux financements des équipements publics).

##### B.5.2.1 Diminuer les nuisances générées par les infrastructures de transport et reconnecter le territoire de Charenton avec la Seine

La mise en œuvre opérationnelle du projet Charenton-Bercy permet d'apporter un premier élément de réponse à la question des nuisances et coupures générées par l'A4. Il s'agira effectivement, pour les habitants qui sont déjà présents, d'apporter à ce cœur de quartier des aménités qui n'existent pas aujourd'hui et d'améliorer ainsi leur qualité de vie : création d'équipements et espaces publics, renaturation du quartier et

lien facilité vers Paris et vers Charenton. Les développements immobiliers prévus dans le cadre de l'opération Charenton-Bercy ne se situent eux pas à proximité directe de l'A4.

Malgré tout, l'autoroute A4 demeure une source de nuisance majeure (bruit, pollution) pour les habitants existants, et les utilisateurs du quartier de Charenton-Bercy. Pour réussir la mutation de ce secteur au-delà du périmètre opérationnel de la ZAC, et pour le bénéfice de tous les habitants et utilisateurs, il paraît indispensable, dans la suite de la première pierre posée par le projet d'aménagement opérationnel de la ZAC, de porter aussi une stratégie à plusieurs échelles sur la pacification (à travers notamment la diminution de la vitesse au droit du territoire charentonnais) de cette infrastructure majeure visant à atténuer les nuisances (pollution atmosphérique et sonore). D'une part pour répondre aux enjeux de qualité de vie des riverains directs, d'autre part pour répondre de manière pertinente à un enjeu urbain majeur mis en exergue dans l'opération Charenton-Bercy : permettre à l'ensemble des Charentonnais et plus particulièrement aux habitants du quartier de Bercy, de retrouver un lien direct à la Seine en créant un franchissement.

Des réflexions ont été menées depuis longtemps sur les moyens à mettre en œuvre pour limiter les nuisances de cet axe très important. Des actions de correction ont déjà été réalisées, sur l'infrastructure en elle-même (mise en place d'un revêtement de chaussée moins bruyant) et sur certains des bâtiments les plus exposés (isolation phonique de certains logements).

La DIRIF, la Métropole du Grand Paris et la Ville de Charenton-le-Pont ont lancé en 2020 une nouvelle étude, pilotée par l'agence Devillers, portant sur le « traitement sonore des premiers kilomètres de l'A4 » et devant déboucher sur un panel d'options et de solutions de court, moyen et long terme permettant d'améliorer le cadre de vie des riverains de cet axe au droit de Charenton-le-Pont et Saint-Maurice.

Il s'agira, sur la base notamment de l'étude de l'agence Devillers, de mettre en place un groupe de travail dont l'objectif sera d'établir un plan d'actions pour traiter les nuisances de cet axe et pour répondre à l'enjeu urbain de reconnexion du territoire avec les berges de Seine. Ce plan d'action pourra comprendre des actions correctives de court terme visant à lutter contre les nuisances, mais également initier une réflexion stratégique de plus long terme, portant par exemple sur l'évolution du gabarit et des flux de cet axe et sur les modalités de franchissement envisageables au vu des évolutions probables de cet axe. Enfin, cette problématique devra être analysée en lien avec les réflexions portées par la ville de Paris dans le cadre du Projet Bercy-Charenton sur l'évolution du périphérique et de l'échangeur de Bercy.

- ✓ Pilote : Etat et Ville de Charenton-le-Pont
- ✓ Partenaires Associés : EPT Paris Est Marne et Bois, Etat, le cas échéant la Ville de Paris, Métropole du Grand Paris, CD94, Région Ile de France
- ✓ Calendrier : 2021-2022

#### B.5.2.2 Améliorer les liaisons viaires

La future rue Baron Le Roy constituera l'axe majeur, autour duquel s'articule l'ensemble du projet urbain. Le profil de voie envisagé devra permettre de réunir plusieurs fonctions : desserte automobile, circulations douces à travers un cheminement piéton et cyclable sécurisé et confortable, présence de bandes plantées de

part et d'autre de la voie, fonction commerciale.

La prolongation de cet axe devra permettre à l'ensemble des Charentonnais de rejoindre les modes de transports lourds (la ligne 14 à Paris, la ligne 8 sur le Nord de Charenton, la ligne T3 du tramway...).

Les études de maîtrise d'œuvre se poursuivront en 2021 et 2022 (reprises d'AVP et dossier PRO) sur la conception de cet axe majeur de liaison, en associant toutes les parties intéressées au sujet, et notamment les collectivités gestionnaire d'infrastructures et d'espaces publics en lien avec cette rue prolongée.

- ✓ Pilote : Grand Paris Aménagement
- ✓ Partenaires Associés : EPT Paris Est Marne et Bois, Ville de Charenton-le-Pont, Etat, le cas échéant Ville de Paris, Métropole du Grand Paris, CD94, Région Ile de France
- ✓ Calendrier : 2021-2022

### **B.5.2.3 Renforcer le maillage des infrastructures de transport**

La rue Baron Le Roy accueillera la future LHNS Quai Hauts, qui permettra de renforcer la connexion avec le pôle de transport majeur que constitue la gare de Lyon et de fluidifier la desserte vers et depuis le centre de Paris.

Une première étude exploratoire a été réalisée en 2019 par Ile-de-France Mobilités, une étude d'émergence doit rapidement venir conforter les solutions étudiées en particulier sur la séquence Charenton-Gare de Lyon. Grand Paris Aménagement, l'EPT et la Ville de Charenton-le-Pont participeront au pilotage et au suivi de l'étude d'émergence sur cette séquence.

Les réflexions devront également se poursuivre sur l'opportunité d'implanter à terme une gare RER D au droit de la passerelle Valmy, et de pacifier la coupure urbaine du boulevard périphérique.

- ✓ Pilote : Grand Paris Aménagement et Ville de Charenton-le-Pont
- ✓ Partenaires Associés : EPT Paris Est Marne et Bois, Etat, le cas échéant Ville de Paris, Métropole du Grand Paris, CD94, Région Ile de France, Ile-de-France Mobilités, le cas échéant la SNCF
- ✓ Calendrier : 2021-2022

### **B.5.2.4 Aménager les berges de Seine, en lien avec les projets d'aménagement connexes**

La reconnexion du territoire Charentonnais à la Seine passe également par la mise en place d'une programmation ambitieuse et d'aménagements qualitatifs sur les berges de Seine, permettant leur réinvestissement et recréant des aménités au service d'une meilleure qualité de vie.

Il est prévu une participation financière de la future ZAC de Charenton-Bercy à la réalisation d'aménagements sur les berges. Des ateliers ont déjà été menés sur ce sujet dans le cadre des études pré-opérationnelles relatives à la ZAC Charenton-Bercy et ont permis d'identifier les partenaires à associer dans les réflexions à

mener :

- VNF pour tous les enjeux relatifs aux flux et stationnements fluviaux
- Haropa - Ports de Paris pour les enjeux d'occupation des berges
- Le CD94, qui a en charge la gestion de la piste cyclable le long des berges
- La ville de Paris, dans une logique de mise en cohérence avec les projets et programmations envisagées sur la rive droite

L'APUR a conduit en 2020 une étude, en lien avec GPA, la Ville de Charenton-le-Pont et la Ville de Paris, portant justement sur la problématique de l'accès à la Seine depuis les territoires de projet que sont Bercy-Charenton et Charenton-Bercy d'autre part. Cette étude évoque la possibilité de s'appuyer sur les berges de Seine pour recréer une continuité paysagère animée le long du fleuve entre Charenton et Paris. Un aménagement ambitieux et coordonné des berges permettrait aussi d'améliorer le lien entre le fleuve et le bois de Vincennes et de participer à une meilleure intégration des infrastructures routières (échangeur de Bercy, A4).

Il s'agira, sur la base notamment de l'étude de l'APUR, de mettre en place un groupe de travail visant à définir un programme d'aménagement sur les berges de Seine. Il conviendra, à moyen terme, de solliciter l'association de la Ville de Paris à ce PPA, afin de coordonner les enjeux.

- ✓ Pilote : Grand Paris Aménagement
- ✓ Partenaires Associés : EPT Paris Est Marne et Bois, Ville de Charenton-le-Pont, Etat, le cas échéant Ville de Paris, Région Ile de France et Métropole du Grand Paris, VNF, Ports de Paris, CD94
- ✓ Calendrier : 2021-2022

## C. Gouvernance et pilotage du projet

### C.1 Gouvernance

La gouvernance du PPA s'inscrit dans la continuité du protocole Etat/EPT/Ville/GPA signé en septembre 2018 et est composée des instances suivantes :

- **Le comité de pilotage**

C'est le lieu des échanges stratégiques entre les différents acteurs du projet, en vue de sa bonne fin, et de son inscription dans le contexte des projets en cours sur le territoire large. A cet effet, il associe l'Etat, la Ville de Charenton-le-Pont, GPA et l'EPT Paris Est Marne et Bois.

Il est co-présidé par le Maire de Charenton-le-Pont (ou son représentant), le Préfet (ou son représentant), le Président de l'EPT Paris Est Marne et Bois (ou son représentant).

Le comité de pilotage peut émettre librement des avis, des recommandations relatives à toute composante du projet.

Il se réunit au minimum une fois par an. Il inclut un point d'avancement du projet de ZAC, des réflexions des groupes de travail ainsi qu'un point d'avancement du financement et de la recherche partenariale de subventions.

- **Le comité technique**

Ce comité réunit de façon régulière les services de la Ville de Charenton-le-Pont, de l'Etablissement Public Territorial, de Grand Paris Aménagement, de l'Etat et le cas échéant de Bouygues Immobilier UrbanEra, ainsi que l'urbaniste coordinateur qui sera désigné pour les études à venir. Il intègre en tant que de besoin les prestataires des différentes études ou des opérateurs économiques. Selon les thématiques traitées, il peut associer d'autres institutions partenaires

Le comité technique se réunit tous les mois. L'organisation des comités techniques (ordre du jour, compte-rendu) est assurée par Grand Paris Aménagement.

- **Les séminaires thématiques**

Ces séminaires sont organisés régulièrement afin d'approfondir certaines thématiques qui nécessitent l'intervention de nombreux acteurs. Ils réunissent de façon régulière les services de la Ville de Charenton-le-Pont, de l'EPT Paris Est Marne et Bois, de l'Etat, de Grand Paris Aménagement, et le cas échéant de Bouygues Immobilier UrbanEra ainsi que les autres acteurs concernés par les thématiques.

Les thématiques de travail identifiées à ce stade sont décrites ci-dessous (cette liste n'est pas exhaustive et pourra au besoin être complétée au gré des nécessités opérationnelles du projet) :

- Programmation logements
- Mutation des fonciers publics
- Evolution des études sur le traitement des nuisances des infrastructures de transport
- Les liaisons viaires
- Le maillage des infrastructures de transport
- Equipements publics et financements
- Aménagement des berges

L'organisation des séminaires thématiques (ordre du jour, compte-rendu) est assurée par Grand Paris Aménagement.

## **C.2 Les référents PPA**

Chaque signataire désignera un référent PPA en son sein, dont le rôle sera notamment de mobiliser les expertises et ressources de sa structure selon les besoins du projet.

Sont d'ores-et-déjà désignés :

- Pour l'Etat : le Service Planification et Aménagement Durable (DRIEA – UD 94)
- Pour l'EPT Paris Est Marne et Bois : la Direction de l'Aménagement
- Pour la Ville de Charenton-le-Pont : La Direction de l'Aménagement

- Pour Grand Paris Aménagement : la direction territoriale Grand Paris Est

## **D. Mise en œuvre du contrat et engagements des parties**

### **D.1 Durée et actualisation**

Le présent contrat produira ses effets à compter de sa signature par les parties et jusqu'à la suppression de la ZAC Charenton-Bercy.

Toutes modifications substantielles du présent contrat devront intervenir par voie d'avenant. Cet avenant devra être présenté et validé en comité de pilotage par l'ensemble des signataires. Sont considérées comme substantielles les modifications suivantes :

- L'ajout d'un nouveau partenaire, tels que la Ville de Paris, la Région Ile-de-France, Ile-de-France Mobilités, la Métropole du Grand Paris, le CD94...
- L'ajustement des engagements financiers présentés en partie B.5.1.2 du présent contrat.

Les signataires du PPA s'engagent à associer les partenaires porteurs de grands projets d'aménagement en interaction avec celui de Charenton-Bercy (de part et d'autre du périphérique, de part et d'autre de la Seine) à une réflexion sur un périmètre élargi afin de rendre l'ensemble de ces projets d'aménagement cohérents entre eux.

### **D.2 Engagements des parties**

#### **D.2.1 Engagements communs des parties**

A travers cette convention, l'ambition commune des parties est de rendre possible la réalisation opérationnelle du projet, notamment du point de vue des procédures réglementaires et de l'équilibre financier, et de préciser les conditions d'engagement de chacun dans la phase opérationnelle.

Cette ambition, qui devra permettre la création, la réalisation et la mise en œuvre d'une Zone d'Aménagement Concerté et de son Programme des Equipements Publics, s'inscrit dans le respect des objectifs partagés dans le cadre du présent contrat et précisés au point A1.

#### **D.2.2 Engagements de l'État**

L'État s'engage, pour sa part, à :

- a) Procédures : accompagner Grand Paris Aménagement dans la préparation et l'instruction des dossiers de procédures réglementaires de la ZAC, en particulier la PIGOU permettant l'adaptation du PPRI et du PLU et la procédure d'autorisation environnementale tel que précisé au B.5.1.1

- b) **Financement des équipements publics de superstructure** : travailler à une participation au financement des équipements publics tel que précisé au B.5.1.2
- c) **Foncier** : accompagner les maîtres d'ouvrage (GPA et Bouygues Immobilier Urbanera) pour faciliter la négociation sur les libérations de fonciers appartenant à des acteurs publics, tel que précisé au point B.5.1.3

### D.2.3 Engagements de l'EPT Paris Est Marne et Bois

L'EPT s'engage, pour sa part, à

- a) **Procédures** :
  - Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses qui relèvent de sa compétence et nécessaires à la réalisation du projet. En particulier, soumettre à l'avis de son organe délibérant la mise en place d'une grande opération d'urbanisme (GOU),
  - Rendre un avis, conformément notamment aux dispositions des articles R311-4, R311-8, L300-6-1 et L153-57 du Code de l'Urbanisme sur :
    - o les dossiers de création et de réalisation de la ZAC
    - o le dossier de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de la ville de Charenton-le-Pont
- b) **Études** : accompagner Grand Paris Aménagement et l'Etat dans la réalisation des études mentionnées au B.5.2.1. et B.5.2.4
- c) **Recherche de subventions publiques** : assurer avec l'ensemble des parties la recherche de subventions publiques auxquelles le projet peut prétendre et mener avec elles toutes les tâches pour leur obtention (démarche d'inscription, suivi)

### D.2.4 Engagements de la ville de Charenton-le-Pont

La ville de Charenton-le-Pont s'engage, pour sa part, à :

- a) **Procédures** :
  - accompagner Grand Paris Aménagement dans l'élaboration des dossiers des procédures citées au paragraphe B.5.1.1
  - Accompagner GPA (en lien avec la direction de l'urbanisme de l'EPT) dans les modifications du PLU à mettre en œuvre, nécessaires à la réalisation du projet.
- b) **Études** : accompagner Grand Paris Aménagement et l'Etat dans la réalisation des études mentionnées au B.5.2.1. et B.5.2.4



- c) **Financement des équipements publics de superstructure** : participer au financement des équipements publics du projet conformément au programme des équipements publics qui sera joint au dossier de réalisation de la ZAC, dont le pourcentage pris en charge par l'aménageur est déjà fixé dans le tableau ci-joint (pré-PEP) et dont le montant prévisionnel est donné à titre indicatif
- d) **Recherche de subventions publiques** : assurer avec l'ensemble des parties la recherche de subventions publiques auxquelles le projet peut prétendre et mener avec elles toutes les tâches pour leur obtention (démarche d'inscription, suivi).

#### **D.2.5 Engagements de Grand Paris Aménagement**

Grand Paris Aménagement confirme son engagement comme aménageur en compte propre de la ZAC Charenton-Bercy.

À ce titre, Grand Paris Aménagement s'engage à :

- a) **Procédures** : réaliser les dossiers des procédures suivantes :
  - la réalisation de la ZAC et le programme détaillé et définitif des constructions à édifier et le PEP ;
  - l'Autorisation environnementale unique définie par l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale et le titre VIII du livre 1er du Code de l'environnement
  - les évolutions du PPRI et du PLU nécessaires à la réalisation du projet via la mise en place d'une PIGOU ou toute autre outil ou procédure d'aménagement pertinent pour la mise en œuvre de l'opération
  - l'étude préalable de sécurité publique et l'élaboration du dossier de sécurité publique conformément aux dispositions des articles L. 111-15 et L. 111-23 et R. 114-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
  - le diagnostic archéologique.

Pour la réalisation de ces dossiers, Grand Paris Aménagement **informera et sollicitera, dans le cadre de l'instance de gouvernance précisée ci-dessus, la ville, de Charenton-le-Pont, l'EPT Paris Est Marne et Bois et tout service dont l'expertise s'avérerait nécessaire.**

- b) **Études** : réaliser l'ensemble des études nécessaires à la réalisation du projet.
- c) **Acquisitions / cessions** : mener des négociations à l'amiable avec les différents propriétaires publics et privés, sur la base des estimations de la Direction nationale d'interventions domaniales (DNID), pour fixer le prix d'acquisition des terrains leur appartenant et rentrant dans le périmètre du projet (hors foncier propriété de Bouygues Immobilier Urbanera ou devant être acquis par Bouygues Immobilier Urbanera)  
Céder les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération dont il est le propriétaire dans le périmètre du Projet.
- d) **Travaux d'espaces publics et VRD** : réaliser les équipements de voiries et réseaux divers (VRD) qui figureront au programme des équipements publics de la ZAC comme relevant de la maîtrise d'ouvrage

de Grand Paris Aménagement et destinés à être remis à la ville, à l'EPT ou aux collectivités publiques compétentes, aux établissements publics compétents, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires et/ou gestionnaires de services publics ou privés qui s'avèreraient nécessaires.

- e) **Financement des équipements publics de superstructure** : participer au financement des équipements publics du projet conformément au programme des équipements publics qui sera joint au dossier de réalisation de la ZAC et dans la limite des besoins créés par la ZAC.
- f) **Recherche de subventions publiques** : assurer avec l'ensemble des parties la recherche de subventions publiques auxquelles le projet peut prétendre et mener avec elles toutes les tâches pour leur obtention (démarche d'inscription, suivi)

Fait à

Le **16 MARS 2021**

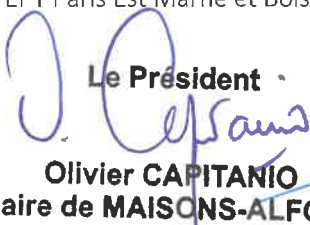
En **4** exemplaires

Le préfet du Val de Marne



**Mme Sophie THIBault**

Le président de l'EPT Paris Est Marne et Bois



**Le Président**  
**Olivier CAPITANIO**  
**Maire de MAISONS-ALFORT**

Le Maire de Charenton-le-Pont



Le Directeur général de Grand Paris Aménagement



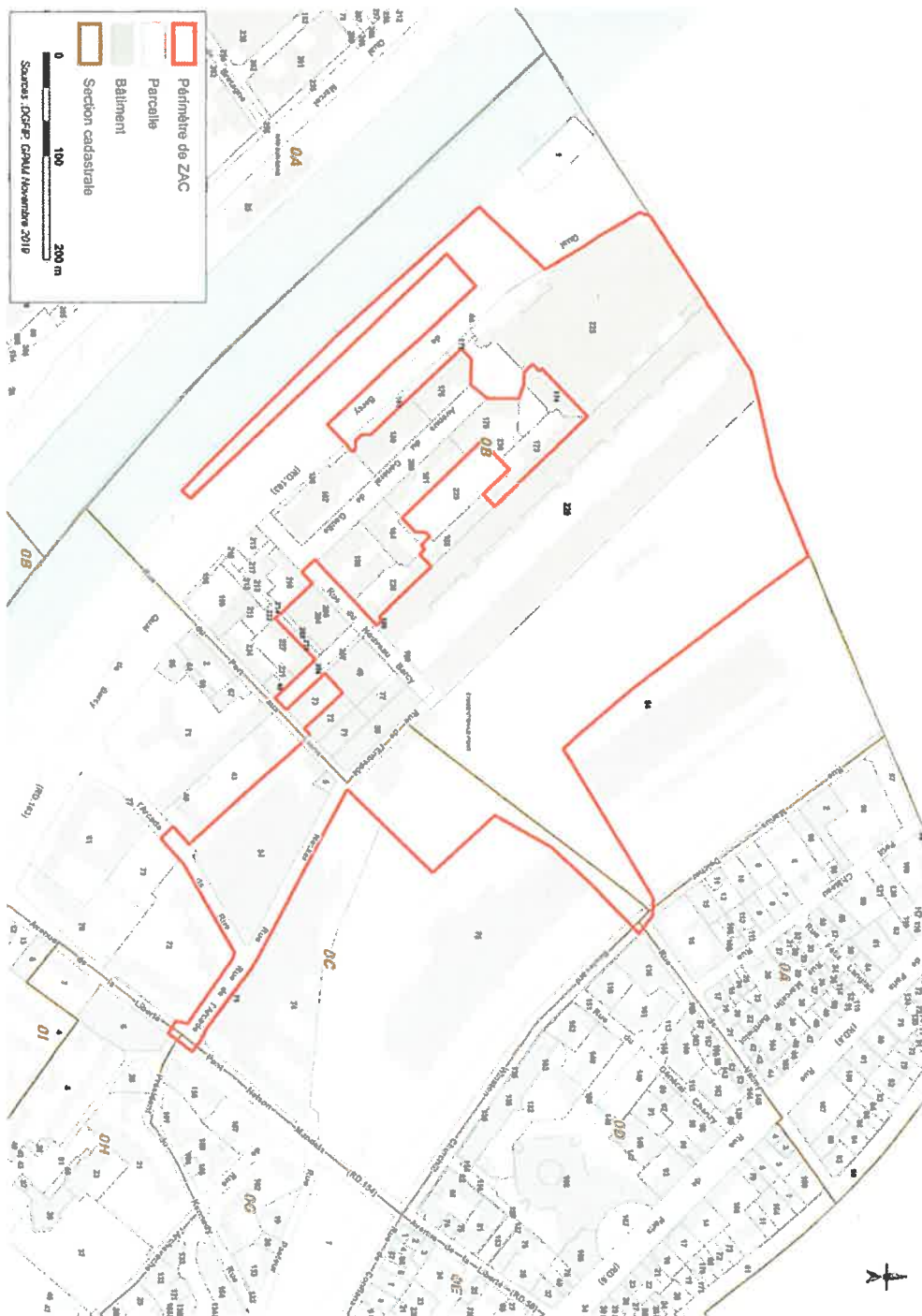
**GRAND PARIS AMÉNAGEMENT**  
Parc du Pont de Flandre  
Bâtiment 033  
11 rue de Cambrai - CS 10052  
75945 PARIS Cedex 19  
N° SIREN 642 036 941

#### **E. Liste des annexes**

La présente convention contient les annexes suivantes :

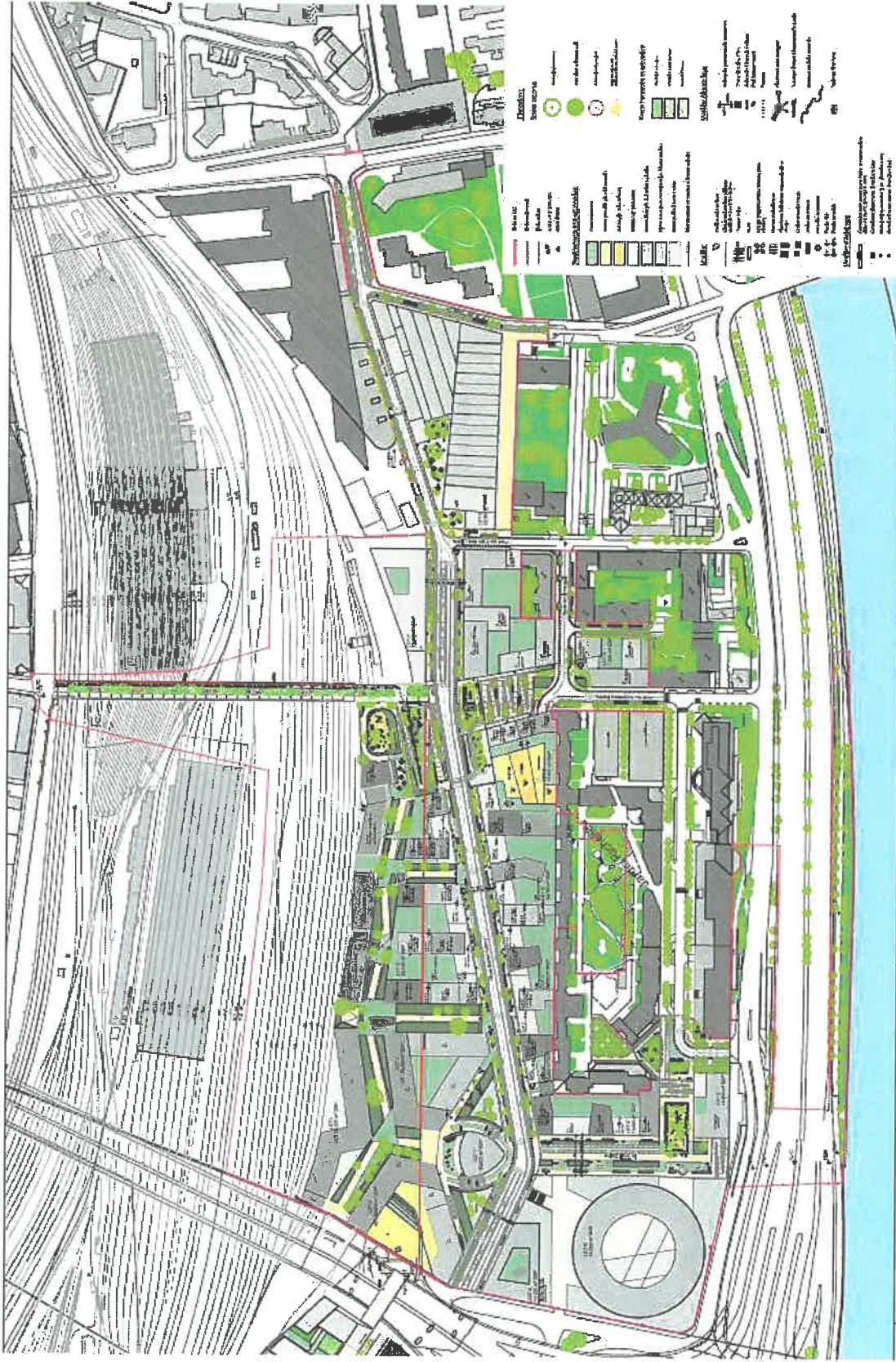
- ANNEXE 1 Périmètre du projet d'aménagement
- ANNEXE 2 Plan d'aménagement
- ANNEXE 3 Calendrier prévisionnel général de la ZAC
- ANNEXE 4 Liste des actions du PPA

# ANNEXE 1 – Périmètre du projet d'aménagement





ANNEXE 2 – PLAN D'AMENAGEMENT



ATELIERE 2021 CITY OF VANCOUVER 1000 10th Avenue	MR. MAJUMDAR 1000 10th Avenue 1000 10th Avenue	1000 10th Avenue ATELIERE 2021	PLAN MASSE	7204 A204	AVP 102 (1st)	1000 10th Avenue	1000 10th Avenue	1000 10th Avenue	1000 10th Avenue
--	--	-----------------------------------	------------	-----------	---------------	------------------	------------------	------------------	------------------

### ANNEXE 3 – CALENDRIER PREVISIONNEL GENERAL DE LA ZAC

---

- T1 2021 : Signature du PPA
- Avril 2021 :
  - Initiative de la Grande Opération d'Urbanisme par l'EPT Paris Est Marne et Bois
  - Engagement de la procédure d'autorisation environnementale unique
- Juin/juillet 2021 : Approbation de la Grande Opération d'Urbanisme
- Juillet 2021 :
  - Arrêté de création de ZAC par le préfet
  - Engagement de la procédure intégrée Grande Opération d'Urbanisme par GPA (passage en Conseil d'Administration)
  - Engagement de la procédure de DUP par GPA (passage en Conseil d'Administration)
- T3 2021 : Signature d'un avenant au PPA permettant d'intégrer notamment les financeurs
- Novembre 2021 :
  - Approbation du dossier de réalisation et du PEP de la ZAC par le CA de GPA
- T1 2022 :
  - Enquête publique conjointe (DUP et PIGOU)
  - Approbation du dossier de réalisation et du PEP par le préfet
- Mai 2022 : dépôt des Permis de construire de la phase 1 (foncier Escoffier)
- T2 2022 : enquête publique AEU
- Juin/juillet 2022 :
  - arrêté préfectoral d'adoption des adaptations du PPRI et du PLU
  - arrêté préfectoral de DUP
- T3/T4 2022 :
  - arrêté d'autorisation environnementale unique
  - Délivrance des PC de la phase 1 (foncier Escoffier)
- Début 2023 : démarrage des travaux de démolition
- T3 2023 : démarrage des travaux socle/sursol et bâtiments
- T2 2024 : démarrage des travaux passerelle Valmy
- T2 2025 : démarrage des travaux d'aménagement
- Mi 2026 :
  - premières livraisons de bâtiments
  - livraison des espaces publics phase 1
  - livraison passerelle Valmy

#### ANNEXE 4 - Liste des actions du PPA

##### Sécuriser les procédures administratives devant mener à la réalisation de l'opération d'aménagement Charenton-Bercy

- ✓ Pilote :
  - Mise en œuvre de la GOU : EPT Paris Est Marne et Bois
  - Mise en œuvre de la Procédure Intégrée dans le cadre d'une grande Opération d'Urbanisme (PIGOU) : GPA
- ✓ Partenaires associés : Etat, Ville de Charenton-le-Pont
- ✓ Calendrier : 1<sup>er</sup> semestre 2021

##### Sécuriser le financement du programme des équipements publics de la future ZAC Charenton-Bercy

- ✓ Pilote : Grand Paris Aménagement
- ✓ Partenaires Associés : EPT Paris Est Marne et Bois, Ville de Charenton-le-Pont, Etat
- ✓ Calendrier :
  - Avenant au PPA pour le financement des espaces publics à la fin du T3 2021, devant permettre d'inclure de nouveaux financeurs
  - Finalisation du PEP au T3 2021 pour une approbation par le CA de GPA en novembre 2021 et obtention d'un arrêté de réalisation début 2022.

##### Accompagner la mutation foncière des emprises détenues par les acteurs publics

- ✓ Pilotes : Grand Paris Aménagement et appui de l'Etat
- ✓ Partenaires Associés : EPT Paris Est Marne et Bois, Ville de Charenton-le-Pont, acteurs publics propriétaires fonciers en cas de besoin
- ✓ Calendrier :
  - Signature d'un protocole foncier avec la SNCF au T3 2021
  - Horizon souhaité : concernant le site APHP de la rue du Port aux Lions : Validation d'un calendrier de transfert au T2 2021

##### Préciser la programmation - notamment en matière d'habitat - de la ZAC

- ✓ Pilotes : GPA et Ville de Charenton-le-Pont
- ✓ Partenaires Associés : EPT Paris Est Marne et Bois, Etat
- ✓ Calendrier : Suivi tout au long de l'opération : a minima un bilan annuel permettant d'affiner et de faire évoluer les objectifs de programmation, dans le cadre des grands principes fixés dans le PPA

##### Diminuer les nuisances générées par les infrastructures de transport et reconnecter le territoire de Charenton avec la Seine

- ✓ Pilote : Etat et Ville de Charenton-le-Pont
- ✓ Partenaires Associés : EPT Paris Est Marne et Bois, Etat, le cas échéant Ville de Paris Métropole du Grand Paris, CD94, Région Ile de France
- ✓ Calendrier : 2021-2022

##### Améliorer les liaisons viaires

- ✓ Pilote : Grand Paris Aménagement
- ✓ Partenaires Associés : EPT Paris Est Marne et Bois, Ville de Charenton-le-Pont, Etat, le cas échéant Ville de Paris, Métropole du Grand Paris, CD94, Région Ile de France
- ✓ Calendrier : 2021-2022

Renforcer le maillage des infrastructures de transports

- ✓ Pilote : Grand Paris Aménagement et Ville de Charenton-le-Pont
- ✓ Partenaires Associés : EPT Paris Est Marne et Bois, Etat, le cas échéant Ville de Paris, Métropole du Grand Paris, CD94, Région Ile de France, Ile-de-France Mobilités, le cas échéant la SNCF
- ✓ Calendrier : 2021-2022

Aménager les berges de Seine, en lien avec les projets d'aménagement connexes

- ✓ Pilote : Grand Paris Aménagement
- ✓ Partenaires Associés : EPT Paris Est Marne et Bois, Ville de Charenton-le-Pont, Etat, le cas échéant Ville de Paris, Région Ile de France et Métropole du Grand Paris, VNF, Ports de Paris, CD94
- ✓ Calendrier : 2021-2022