

DOSSIER DE CREATION DE ZAC CHARENTON-BERCY Charenton-le-Pont (94)

2. Rapport de présentation



1	Objet et justification de l'opération.....	4
1.1	RAPPEL DU CONTEXTE.....	4
1.1.1	La reconquête d'un site enclavé et vieillissant.....	4
1.1.2	Un projet urbain intégré dans un contexte de mutation de Paris Est Confluence	5
1.2	OBJET DE L'OPERATION	5
1.2.1	Une ZAC d'initiative Grand Paris Aménagement.....	5
1.2.2	Le développement du quartier Charenton-Bercy, une ambition partagée par un ensemble d'acteurs publics et privés	6
1.2.3	Le contenu du projet.....	6
1.3	JUSTIFICATION DE L'OPERATION	7
1.3.1	La création d'un pôle économique d'équilibre à l'Est de Paris.....	7
1.3.2	Un projet qui répond aux grands enjeux de l'habitat en Ile-de-France	8
1.3.3	Une opération à la hauteur des enjeux de développement durable fixés par les documents planificateurs.....	8
1.3.4	Une opération de renouvellement urbain nécessaire pour un quartier aujourd'hui en difficulté 9	
2	Description de l'état du site et de son environnement	11
2.1	Diagnostic urbain et paysager	11
2.1.1	Une opération à la hauteur des enjeux de développement durable fixés par les documents planificateurs.....	11
2.1.2	Diagnostic paysager, faunistique et floristique du site.....	15
2.2	CARACTERISTIQUE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIETALES.....	16
2.2.1	Démographie.....	16
2.2.2	Activités économiques	17
2.2.3	Equipements publics.....	18
2.3	ELEMENTS PHYSIQUES ET NATURELS SENSIBLES DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	19
2.3.1	Caractéristiques topographiques	19
2.3.2	Contraintes hydrologiques et hydrauliques.....	19
2.3.3	Pollution.....	20
3	Présentation du programme global prévisionnel des constructions et des équipements.....	21
3.1	PERMIETRE OPERATIONNEL RETENU	21

3.2	LES AMBITIONS DU PROJET	22
3.3	LA PROGRAMMATION DE L'OPERATION	24
3.4	GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS	25
3.4.1	Recréer une couture urbaine.....	25
3.4.2	Remodeler la topographie du site	26
3.4.3	Harmoniser la densité et la hauteur	26
3.4.4	Etablir une trame d'espaces publics et privés attrayants et végétalisés.....	28
3.4.5	Vers un quartier pleinement résilient et durable	30
3.5	PHASAGE DU PROJET.....	32
4	Raisons pour lesquelles le projet a été retenu.....	33
4.1	L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE CHARENTON (2006)	33
4.2	L'ETUDE « QUELLE EVOLUTION COMMERCIALE ET ECONOMIQUE POUR LE SECTEUR BERCY-CHARENTON (2010)	34
4.3	LE CONCOURS INVENTONS LA METROPOLE DU GRAND PARIS (2016)	35
4.3.1	Les projets non retenus : « La Vallée » d'Altarea Cogedim et « Quartier Métropole X3 » d'Atenor 36	
4.3.2	Le projet lauréat : « Scanea » de Bouygues Urban Era.....	37
4.4	LA CONCERTATION PUBLIQUE (2018-2019)	38
4.5	LA REDACTION DE L'ETUDE D'IMPACT	39
4.6	JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	39
4.6.1	Un quartier mixte à dominante tertiaire	39
4.6.2	Une offre en bureaux notamment portée par l'organisation d'un cluster des univers virtuels 40	
4.6.3	L'intégration d'une Tour de très grande hauteur au projet.....	40
4.6.4	La mutation du centre commercial Bercy 2	41
4.6.5	La conservation totale ou partielle des entrepôts Byrrh.....	41

1 Objet et justification de l'opération

1.1 RAPPEL DU CONTEXTE

Charenton-le-Pont est une commune du Val-de-Marne d'environ 30 722 habitants située entre les bords de Seine et le Bois de Vincennes. Elle est limitrophe de Paris et de Saint-Maurice. Elle fait partie depuis 2016 de l'établissement public territorial Paris-Est-Marne et Bois, qui s'est substitué à l'ex-communauté de communes de Charenton-le-Pont Saint-Maurice. La ZAC de Charenton-le-Pont est, quant à elle située à l'extrémité Ouest du territoire de Charenton-le-Pont, à la frontière avec Paris.

1.1.1 La reconquête d'un site enclavé et vieillissant

Le quartier de Charenton-Bercy est un site clé de la ville (10% environ du territoire communal) et de la métropole du Grand Paris (situé au niveau de la porte de Bercy). Malgré des atouts géographiques et écologiques indéniables, par la proximité du bois de Vincennes, du parc de Bercy et de la Seine, **ce quartier est une entrée de ville peu lisible.**

Le site est en effet fortement enclavé. Il est bordé au sud par l'A4, l'une des portions d'autoroute les plus empruntées de France, à l'ouest par le périphérique et l'échangeur de Paris-Bercy, l'un des plus importants échangeurs d'Europe avec ses 19 bretelles et au nord par l'un des plus vastes technicentres du réseau ferroviaire SNCF. Soumis à de fortes nuisances liées à la présence de ces grandes infrastructures, il ne bénéficie notamment plus de l'attractivité du centre commercial Bercy 2, commercialement en déclin et en décalage par rapport aux attentes des consommateurs, recherchant désormais des lieux ouverts, intégrés à la ville et associant une part de loisirs. **La mutation des emprises industrielles et logistiques est l'occasion, pour la ville de Charenton le Pont, de se réapproprier cette importante part de son territoire.**



1.1.2 Un projet urbain intégré dans un contexte de mutation de Paris Est Confluence

Situé dans un secteur en pleine mutation, le projet de Charenton-Bercy s'ajoute à un ensemble de projets liés à la reconquête des emprises ferroviaires des gares de Lyon, Bercy et Austerlitz. Les secteurs d'Austerlitz, Tolbiac, et Massena, sont déjà très avancés opérationnellement, et les secteurs de Bruneseau et Ivry Confluence sont en pleine métamorphose.

Cet ensemble d'opérations, représente un territoire de développement majeur pour la Métropole. Entre les différentes ZAC et développements urbains depuis les années 1990, ces projets totalisent plus de 5 millions de m².

Le projet de Charenton-Bercy s'inscrit, quant à lui, dans la continuité géographique directe de la ZAC Bercy-Charenton (Paris), mené par la SEMAPA dans un calendrier comparable. Le projet de Gare de Lyon-Daumesnil étire le secteur en mutation vers le nord.

Bien que ces les projets Parisiens et Charentonnais soient conçus de manière indépendante, tant du point fonctionnel que du point de vu opérationnel, une synergie entre ces opérations animera la rive droite de la Seine. Elle sera notamment incarnée par le prolongement, coté Paris, de la rue Baron le Roy sous le périphérique permettant ainsi de désenclaver le quartier de Charenton-Bercy en ouvrant un cheminement vers le tramway et la ligne 14 du métro. Cet axe majeur, reliant Paris à Charenton, sera le trait d'union entre les deux nouveaux quartiers.

Il s'agit par conséquent d'instaurer une dynamique de reconquête de la rive droite dans la continuité de la ZAC de Bercy. Le site de Charenton-Bercy a donc un rôle très important à jouer, tant en termes de structure que de programmation. Il constitue la transition entre Paris intra-muros et sa métropole, et il est l'amorce d'une métropole aux continuités urbaines apaisées, aux limites les moins visibles possibles.

1.2 OBJET DE L'OPERATION

1.2.1 Une ZAC d'initiative Grand Paris Aménagement

Conformément à l'article L. 311-1 du Code de l'Urbanisme, Grand Paris Aménagement, en sa qualité d'établissement public industriel et commercial compétent en matière d'opérations foncières, d'urbanisme et d'aménagement a proposé de prendre l'initiative de la création de la « ZAC Charenton-Bercy ».

En accord avec la ville, le Conseil d'Administration de Grand Paris Aménagement, en date du 12 mars 2018 a autorisé Grand Paris Aménagement à prendre l'initiative de la réalisation, dans le cadre d'une ZAC, d'une opération d'aménagement sur le site de Charenton-le-Pont.

1.2.2 Le développement du quartier Charenton-Bercy, une ambition partagée par un ensemble d'acteurs publics et privés

L'État, les collectivités locales et les différents partenaires publics et privés ont signé, le 24 novembre 2016 à la mairie de Charenton-le-Pont, **le contrat d'intérêt national (CIN) du secteur Charenton-Bercy**.

Le CIN vise à co-construire et à s'engager sur un projet d'aménagement équilibré permettant de désenclaver le secteur et d'exploiter son potentiel de développement en cohérence avec les mutations urbaines du Grand Paris. Plusieurs objectifs ont été formulés :

- Désenclaver le site en faisant le lien avec le projet urbain de Paris et avec le centre-ville de Charenton-le-Pont ;
- Développer un projet immobilier avec une programmation mixte : logements, tertiaire, commerces et équipements ;
- Identifier les potentiels de construction, de développement économique et hôtelier, ainsi que les besoins en équipements publics.

De plus, pour faire muter le site complexe de Charenton-Bercy et accélérer l'émergence d'un projet ambitieux, la ville a choisi d'inscrire le site au **concours « Inventons la Métropole du Grand Paris »** organisé par la Métropole du Grand Paris, la Préfecture de Région Ile-de-France, la Société du Grand Paris et la Caisse des dépôts et Consignations

L'objectif de ce concours était de faire émerger des projets innovants, modèles de la ville durable et intelligente. Il a permis de concrétiser l'idée d'un projet urbain à Charenton Bercy, d'en préciser les contours et de désigner un opérateur immobilier pilote.

1.2.3 Le contenu du projet

La délibération du 13 mars 2018 du Conseil d'administration de Grand Paris Aménagement a défini les objectifs suivants :

- **Désenclaver un site majeur de la Métropole** aux portes de Paris en développant de nouvelles infrastructures structurantes et des transports en commun performants ;
- **Développer, un quartier mixte** pour assurer le rayonnement et l'attractivité de Charenton-le-Pont au sein de son territoire et de la Métropole,
- **Assurer la continuité urbaine avec le projet de la ZAC Bercy-Charenton** en prolongeant côté charentonnais la rue Baron Leroy, qui deviendra ainsi un axe structurant entre les deux villes et le support d'équipements publics indispensables à la vie du quartier ;
- **Favoriser la création d'un quartier exemplaire** sur le plan de l'innovation et de l'environnement pour transformer l'image de ce quartier.

1.3 JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Potentiel foncier important situé au niveau de l'une des principales portes de Paris, la ZAC de Charenton-Bercy constitue à plusieurs titres un enjeu fort, tant communal que métropolitain.

1.3.1 La création d'un pôle économique d'équilibre à l'Est de Paris

Corriger les déséquilibres Est/Ouest de l'Ile-de-France

L'un des principaux enjeux du projet du Grand Paris est de corriger les déséquilibres d'attractivité économique entre la capitale et sa banlieue d'une part, et entre l'Est et l'Ouest d'autre part. Cet objectif est formalisé dans les documents d'urbanisme planificateurs et concrétisé par des projets urbains.

A ce titre, le SDRIF cible plusieurs pôles de développement de l'activité tertiaire, afin de réduire les inégalités territoriales entre l'est et l'ouest de l'agglomération d'ici 2030. Parmi eux, est visée la création d'un pôle de dimension internationale dans le secteur Paris Sud Est / Seine Amont, qui comprend le quartier Charenton-Bercy. Cet objectif est repris par le schéma directeur d'aménagement « objectif 2020 » du département du Val de Marne, qui définit comme étant une priorité le développement d'un grand pôle d'activité tertiaire à Charenton-le-Pont.

L'aménagement du secteur Paris Est Confluence a déjà reçu des traductions concrètes coté parisien, au travers du projet Paris-Rive Gauche. Toutefois, en étendant le pôle économique au-delà des frontières de la capitale, le projet Charenton-Bercy revêt une importance stratégique et symbolique forte. **Il renforce l'attractivité de l'Est de la petite couronne tout en estompant la frontière entre Paris et sa banlieue.**

Créer un cluster des univers virtuels

L'intégration d'un pôle économique à un projet urbain de plus grande ampleur permet d'entrer dans une logique de cluster en spécialisant et en adaptant les aménagements et la programmation de l'opération aux besoins et aux contraintes d'un secteur du tertiaire préalablement défini. Le cluster est un modèle de zone d'activité, encouragé par les documents de planification et notamment le CPER et le SDRIF. Il permet en effet de créer une synergie entre les entreprises favorable à leur rayonnement national et international, à leur croissance et à la production d'emplois. Le cluster a également vocation à accueillir des écoles, permettant ainsi de renforcer l'accès à l'enseignement supérieur en petite couronne.

La proposition du projet de Charenton-Bercy est de créer un cluster autour des univers virtuels. Ce choix correspond aux orientations formulées par la SRI S3 (Stratégie Régionale de l'Innovation) et la SRE (Stratégie Régionale pour l'Emploi) qui ciblent les filières de la création numérique et de l'industrie créative comme des secteurs particulièrement stratégiques pour la région Ile de France.

1.3.2 Un projet qui répond aux grands enjeux de l'habitat en Ile-de-France

Afin de favoriser la croissance en matière d'emploi et de lutter contre les inégalités entre les territoires, l'Etat, dans le cadre de la loi sur le Grand Paris de 2010, a fixé un objectif de création de 70.000 logements par an. Cet objectif a ensuite été repris en 2014 dans le plan de mobilisation pour le logement initié par l'Etat en lien avec la région Ile-de-France. Dans le cadre de ce plan, les communes et les territoires sont encouragés à produire du logement par la mise en place d'objectifs territorialisés faisant chaque année l'objet d'un bilan. Ces objectifs ont ensuite été inscrits dans le Schéma Régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) arrêté par le préfet de région en 2017.

L'objectif pour le Val-de-Marne entre 2010 et 2014 était de produire 9144 nouveaux logements par an. Cet objectif n'a été atteint qu'à 85% sur cette période, mais avec de grandes variations entre les bassins. Ainsi, le bassin Est et Haut Val-de-Marne (incluant Charenton) a pris du retard sur ces objectifs territorialisés par rapport aux autres bassins du Val de Marne. A partir de 2015, la territorialisation des objectifs se fait à l'échelle de la métropole (objectif de 38.000 logements par an), et cet objectif est tenu sur la période 2013-2017. La territorialisation à l'échelle des EPT de la métropole se fera dans le cadre du Plan métropolitain pour l'Habitat et l'Hébergement, qui est en cours d'élaboration. Le projet Charenton-Bercy prévoit la création de 1200 à 1300 logements. **Il participe donc significativement aux objectifs définis à l'échelle de la métropole, et ce sur un territoire où la production de logement est globalement restreinte.**

Il convient également de souligner que la création d'une offre importante en logements est d'autant plus stratégique qu'elle accompagne le développement économique du secteur Paris Sud-Est / Seine Amont. L'objectif est de maintenir un équilibre entre emploi et habitat conformément aux orientations du SDRIF.

Conformément aux objectifs de mixité fixés par les acteurs du projet, une part importante des logements sera à destination sociale (environ 30%). La ville de Charenton-le-Pont comprend actuellement 24,16% de logement sociaux (chiffres de 2018 fournis par la commune). Elle est donc aujourd'hui en deçà de l'objectif de 25% fixé par les lois SRU et Duflot. **Grâce au projet, la ville de Charenton-le-Pont passera au-dessus du seuil légal en matière de production de logements sociaux.**

Pour compléter l'offre en logement, le projet comprendra une offre résidentielle conséquente. Destinée aux seniors, aux étudiants et aux jeunes actifs, cette offre résidentielle répond à une demande toujours plus importante. En effet, dans la mesure où il est de plus en plus difficile de trouver un logement intra-muros ou en petite couronne, beaucoup se tournent désormais vers la solution résidentielle. **Vivre à Charenton-Bercy ne sera donc pas réservé à quelques-uns, mais sera permis au plus grand nombre.**

1.3.3 Une opération à la hauteur des enjeux de développement durable fixés par les documents planificateurs

Désormais au cœur de l'aménagement du territoire, la logique de développement durable est promue et impulsée par les différents documents planificateurs. Le SDRIF et le CPER donnent une place centrale à des thématiques comme celle de la sobriété énergétique, des mobilités douces, de la réduction des îlots de chaleur.

Ces engagements se traduisent au sein d'une multitude de projets urbains. L'opération Charenton-Bercy s'intègre pleinement dans cette ambition et a pour objectif de la renforcer en proposant des solutions originales et exemplaires.

Outre les aménagements qui y sont programmés, l'objectif d'une opération de grande ampleur au niveau de Charenton-Bercy est parfaitement en accord avec les principes du développement durable. La densification de ce secteur déjà urbanisé est, en effet, particulièrement opportune en ce qu'elle limite la consommation de sols non urbanisés. De plus, le site est proche d'infrastructures de transport collectif et d'un important bassin d'emplois et d'habitat ce qui aura pour effet de limiter les déplacements en voiture des personnes qui habiteront et travailleront sur le quartier.

1.3.4 Une opération de renouvellement urbain nécessaire pour un quartier aujourd'hui en difficulté

Proposer une meilleure qualité de vie aux habitants et aux usagers du quartier

Le projet de Charenton-Bercy ne s'adresse pas uniquement aux habitants et aux entreprises qui vont à terme venir s'y installer. C'est d'abord une opération de renouvellement urbain qui a pour but de répondre aux besoins des habitants et des entreprises déjà présents. En effet, le périmètre du projet est imbriqué dans un tissu de logements et d'activités dense. Les problématiques liées aux déplacements et à la vie dans un environnement fortement artificialisé sont le quotidien des 4000 habitants et 7000 employés du quartier.

L'enclavement du quartier, la difficulté d'accès aux moyens de transports lourds ainsi que son inadéquation aux déplacements des personnes à mobilité réduite nuisent à la qualité de vie proposée par ce quartier. De plus, le manque d'espaces publics, de végétation et de commerces de proximité, ainsi que les nuisances sonores et olfactives provoquées par les industries et les infrastructures de transports empêchent les habitants de profiter pleinement d'une vie de quartier animée.

Les ateliers et rencontres organisés régulièrement avec les Charentonnais montrent que si les habitants sont attachés à leur quartier, le désenclavement du site, l'offre en transports, la création d'espaces publics de qualité et l'animation générée sur le quartier sont des éléments du projet fortement attendus par les habitants de Charenton-Bercy.

Enfin, le projet va venir compléter l'offre en équipements publics et en services. Il prévoit la création d'une crèche et d'un groupe scolaire et participe financièrement à la création d'un collège coté parisien. Un accord inter-académique permettra à certains collégiens Charentonnais d'être scolarisés à Paris.

La réalisation du projet Charenton-Bercy relève donc aussi bien d'un enjeu métropolitain de création d'un pôle urbain mixte et exemplaire en entrée de ville, que d'un enjeu local de renouvellement d'un quartier vieillissant.

Préserver les activités commerciales et les emplois qu'elles génèrent

Pour les commerçants de Bercy 2, la transformation du quartier et du centre commercial relève d'un enjeu vital. En effet, ils ont été particulièrement impactés par le manque d'attractivité du quartier. Classé 43^{ème} centre commercial français en termes de surface, Bercy 2 accueille chaque année de moins en moins de clients et beaucoup de commerçants ont déjà fait le choix de cesser leurs activités sans trouver un repreneur.

Dans le cadre de l'opération Charenton-Bercy, le centre commercial sera démoli ou réaménagé et les activités commerciales seront relocalisées de part et d'autre de la Rue Baron le Roy en rez-de-chaussée des immeubles. Cette nouvelle localisation et ce nouveau fonctionnement, hors du cadre obsolète de la coque de Bercy 2, offriront ainsi aux commerces un cadre plus urbain, plus attractif et plus en phase avec les attentes des consommateurs. **La réalisation du projet aura donc pour ambition de préserver le plus d'emplois possible.**

2 Description de l'état du site et de son environnement

2.1 Diagnostic urbain et paysager

2.1.1 Une opération à la hauteur des enjeux de développement durable fixés par les documents planificateurs

Diagnostic foncier

Le projet s'intègre dans un secteur occupé qui connaît aujourd'hui des dysfonctionnements liés entre autres à son enclavement mais présente par ailleurs des qualités urbaines (mixité programmatique, densité, Jardin du Cardinal de Richelieu, etc.).

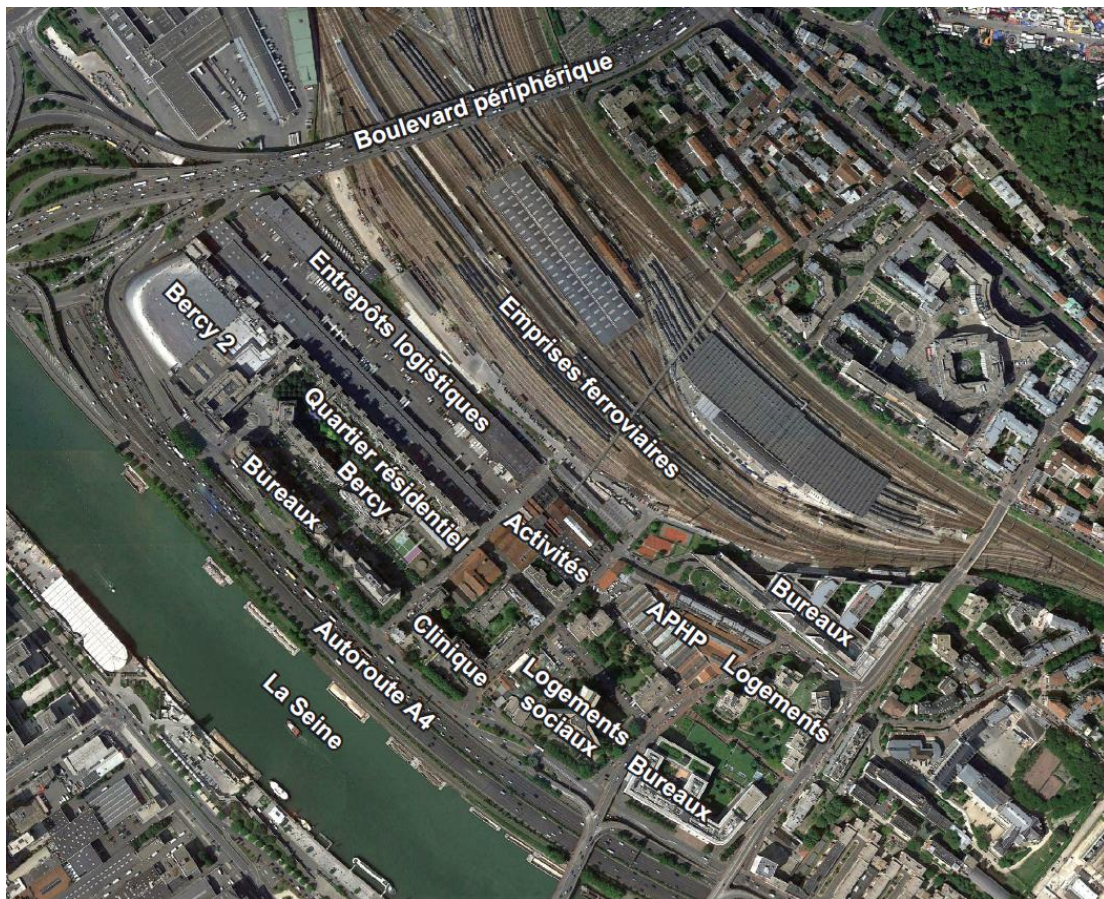
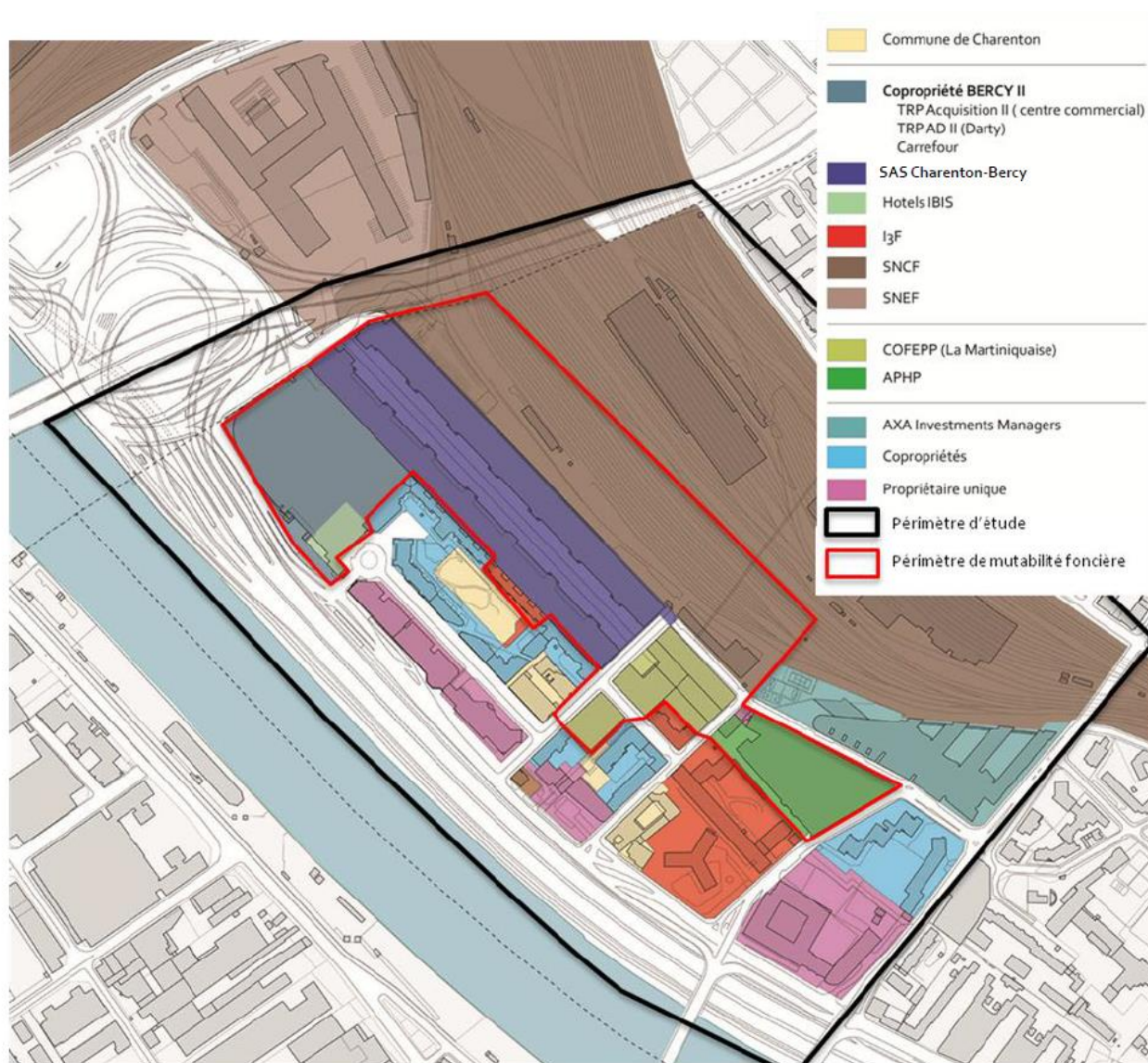


Photo aérienne du site de la ZAC présentant les fonctions existantes

Véritable patchwork urbain, le secteur de la ZAC Charenton-Bercy est occupé aujourd'hui par cinq grands ensembles fonciers :

- **Le foncier Escoffier** aujourd'hui occupé par des entrepôts de logistique route-route. Ce foncier est d'ores et déjà acquis par la SAS Charenton-Bercy détenu par un fond d'investissement géré par Tikehau et Bouygues immobilier-Urbanera.
- **Le foncier Martiniquaise** aujourd'hui occupé par des locaux d'activité et par le siège social de cette entreprise de spiritueux.
- **Le foncier APHP**, encore occupé par des activités de coordination et stockage lié à l'hospitalisation à domicile et la réparation des véhicules d'intervention. L'APHP cherche à se relocaliser dans des locaux plus adaptés depuis plusieurs années. Ce foncier est accolé à la petite parcelle du «Balto» occupée par un bar-restaurant- hôtel.
- **Le Foncier Bercy 2**, comprend le centre commercial Bercy 2, deux hôtels IBIS. Il est détenu par le syndicat des copropriétaires du centre commercial Bercy 2, par le groupe Darty et par la SNC hotel Paris Bercy.
- **Le foncier SNCF** au nord du site Escoffier. Cette bande de foncier SNCF a aujourd'hui une vocation technique et de stockage (pas de voies ferrées commerciales). Une partie de cette emprise a vocation à être acquise en volumes, pour permettre le développement d'une dalle en sursol et la continuité des activités ferroviaires dessous. Une autre partie de ce foncier est aujourd'hui occupée par la Martiniquaise pour du stockage de bouteilles et du stationnement et sera aussi intégrée (pour partie en plein sol) à l'assiette du projet.

La rue du Nouveau Bercy sera réaménagée afin de créer un lien plus direct entre le Bois de Vincennes, le nouveau quartier, le jardin Richelieu et la Seine.



Plan foncier de l'opération Charenton-Bercy

Les coupures urbaines

Situé en entrée de ville dans l'un des plus importants secteurs de développement de l'agglomération parisienne et niché entre trois des axes de transports les plus fréquentés de France (l'autoroute A4, le faisceau ferroviaire sud-est et le périphérique), la localisation du quartier Charenton-Bercy est hautement stratégique.

Accueillant un important technicentre au niveau de Charenton-le-Pont, **le réseau ferré atteint une largeur de 300 mètres et coupe littéralement la ville en deux**. Son franchissement, au niveau du quartier de Charenton-Bercy, n'est assuré que par la passerelle Valmy. Cette passerelle technique, ouverte au public, et soumise aux intempéries est large de 3 mètres, et inaccessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Elle ne peut donc pas assurer pleinement sa fonction de raccordement.

L'autoroute A4, quant à elle, sépare le quartier de l'une de ses principales aménités, la Seine. Il est possible d'accéder au fleuve, la rive droite est d'ailleurs un itinéraire cycliste privilégié pour accéder à Paris. En revanche, cet espace en retrait de la ville n'a pas été traité comme un espace favorisant la flânerie et le déplacement piéton.

Le périphérique, enfin, constitue une barrière difficilement franchissable pour les piétons. Moins de 800 mètres séparent Charenton-Bercy de Bercy-Village, mais le trajet est long et peu sécurisé. Il faut en effet naviguer sur l'échangeur de la porte de Bercy, puis traverser le boulevard Poniatowski.

Le patrimoine

La façade rue Necker de l'entrepôt Byrrh, où est aujourd'hui installée l'antenne de l'AP-HP, dispose d'un véritable intérêt historique, architectural et patrimonial. Elle rappelle le passé d'entrepôt viticole des quais de Bercy.

En revanche, le centre commercial Bercy 2 conçu par Renzo Piano, loin d'être un bâtiment iconique, présente une image datée et obsolète. Sa forme n'est plus adaptée à une offre commerciale qui nécessite plus d'ouverture. Les Charentonnais sont eux très critiques envers l'architecture de Bercy 2.



2.1.2 Diagnostic paysager, faunistique et floristique du site

Diagnostic paysager

Le diagnostic paysager du site montre que, **de l'extérieur, le site présente l'image d'un quartier très minéral et refermé sur lui-même**. L'enclavement de ce quartier est accentué par les infrastructures de transport qui le bordent et qui lui confèrent un caractère presque insulaire. Les "effets de rempart" sont multiples, conséquences des barrières constituées par la Seine, l'A4, les voies ferrées, les immeubles et les entrepôts et fracturé par une succession de niveaux topographiques artificiels. Ces effets de rempart ne sont atténués que par la présence d'arbres à certains endroits. Le site n'est aujourd'hui intégré à aucune trame paysagère cohérente.



L'image dégradée que renvoie ce quartier est dommageable, non seulement pour la ville de Charenton-le-Pont, mais également pour l'ensemble de l'agglomération. Situé au niveau de la principale porte de Paris, le quartier est vu chaque jour par des millions d'usagers transitant sur les réseaux viaires et ferrés jouxtant l'opération. Tête de pont de Charenton-Bercy, le centre commercial Bercy 2 évoqué précédemment est le symbole d'une entrée de ville qui doit être repensée.

Au sein du site, l'ambiance paysagère est marquée par la séparation des fonctions et le manque de cohérence. En quelques mètres, les entrepôts laissent la place à un square ombragé, le centre commercial se substitue à des rues résidentielles calmes. **Ce manque de lien entre les différentes parties du quartier crée une forte discontinuité paysagère qui nuit à l'émergence d'une identité propre au quartier.**



En outre, la nature trouve difficilement sa place à Charenton-Bercy. Le végétal ne s'exprime véritablement que dans le jardin de Richelieu (situé en dehors de la ZAC), le reste du quartier étant quasiment totalement artificialisé. Quant à la Seine, la principale aménité paysagère du quartier, elle n'est pas exploitée et mise en valeur.

L'emprise de la logistique pèse également sur la valeur paysagère du site. Ces bâtiments fonctionnels n'ont pas fait l'objet d'un traitement architectural et leurs faibles hauteurs contrastent avec celles des bâtiments résidentiels (R+10) au dos desquels ils sont adossés. Il est à noter, à ce sujet, que les façades nord des immeubles résidentiels sont quasiment aveugles et n'ont donc manifestement pas été conçues pour être en front de quartier. Commerces et loisirs sont, quant à eux, enfermés dans le centre commercial Bercy 2, dont l'architecture amplifie l'effet de confinement.

Diagnostic faunistique et floristique

Ce quartier étant particulièrement anthropisé, il n'est pas véritablement propice à l'émergence d'une faune et d'une flore remarquable. Les inventaires ont néanmoins permis de mettre en évidence, sur le site de la ZAC, 9 espèces floristiques et 8 espèces animales considérées comme patrimoniales en Île-de-France. La plupart de ces espèces sont toutefois localisées sur les friches ferroviaires.

2.2 CARACTERISTIQUE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIETALES

2.2.1 Démographie

A l'échelle communale

La commune de Charenton-le-Pont comptait, lors du dernier recensement de 2015, 30 722 habitants, soit 1 373 de plus qu'en 2010. Cette commune connaît une croissance démographique positive modérée (de l'ordre de 1% par an). Cette croissance démographique est entièrement due au solde naturel, le solde migratoire étant négatif. Il s'agit d'une population relativement jeune (plus de 38% de moins de 30 ans, moins de 20% de plus de 60 ans), et relativement aisée (revenu médian des ménages : 27 046 € en 2015 – source INSEE). La densité de population est très forte sur la commune : plus de 16 600 habitants/km² (contre 5 600 habitants/km² pour l'ensemble du Val-de-Marne). Cette densité est en croissance constante depuis de nombreuses années.

En matière d'habitat, la commune de Charenton-le-Pont comptait, en 2015, 15 455 logements, contre 15 135 en 2010. Le taux de croissance du nombre de logement est de 0,4 à 0,5% par an en moyenne. C'est un taux très faible, inférieur à celui de la croissance démographique. Ces logements sont très majoritairement collectifs (97,5% du total) et le taux de logements vacants était, en 2015, de 5,3% contre 6,2% en 2010. Enfin, Charenton-le-Pont compte 24,16% de logement sociaux au 1er janvier 2018.

A l'échelle du quartier

On note tout d'abord que le logement est peu présent sur le site de la ZAC. Les emprises ferroviaires occupent une grande partie de ce secteur, une autre partie importante étant occupée par les emprises logistiques liées ou non au trafic ferroviaire.

De fait, on trouve sur ce quartier un ensemble résidentiel (R+8 à R+10) construit autour des Jardins du Cardinal de Richelieu, quelques immeubles isolés (R+9 à R+18) et une opération groupée fin du XXème siècle en R+8.

2.2.2 Activités économiques

A l'échelle communale

Au 31 décembre 2015 (source INSEE), Charenton-le-Pont comptait 2 375 entreprises. Ce sont pour grande partie des entreprises spécialisées dans le service aux entreprises (43,3%) et le service aux particuliers (24,5%). Cette répartition est comparable à celle que l'on trouve sur l'ensemble du Val-de-Marne. En 2016, 450 nouveaux établissements ont été créés sur la commune de Charenton-le-Pont.

A l'échelle du quartier

Les activités économiques de Charenton-le-Pont sont concentrées sur le secteur de la ZAC. Le secteur Escoffier / La Martiniquaise occupe 10,86 ha. On y trouve :

- Les entrepôts Escoffier, qui intègrent des entreprises de logistique et de stockage (UPS et autres) sur 4,4 ha ;
- Les sièges sociaux de La Martiniquaise et de Natixis ;
- Des entrepôts, notamment de la Martiniquaise ;
- Les locaux de l'APHP servant de base logistique pour l'hospitalisation à domicile (1,25 ha).

A proximité, le centre commercial Bercy 2 occupe 2,74 ha au sol, pour 36 000 m² de plancher. C'est un centre commercial de niveau intercommunal. Il a ouvert en 1990 et comptait, en 2017, 65 enseignes. Bercy 2 offre 2 300 places de stationnement aux usagers. Avec 585 m² de surface commerciale pour 1 000 habitants, Bercy 2 confère à Charenton-le-Pont une très forte densité commerciale rapportée au nombre d'habitants (168 m²/1 000 hab. pour Paris Est Marne & Bois, 262,5 m²/1 000 hab. pour le Val de Marne, 256,5 m²/1 000 hab. en Ile-de-France).

De nombreuses entreprises (près de 600) sont répertoriées sur le secteur de réflexion élargi de la ZAC. La plupart d'entre elles sont de très petites entreprises, de commerce ou de service. Quelques activités plus importantes sont à noter : Crédit Foncier de France (1 000 employés), Natixis (750 emplois), Hypermarché Carrefour (250 employés), Edra Services (250 employés), La Martiniquaise (200 employés), Polysotis sur le site Escoffier (200 employés), SAMSIC 1 (200 employés), Facilit' rail sur le site Escoffier (100 employés) et la clinique de Bercy (100 employés).

On note également la présence sur le secteur de 23 entreprises de transport, dont UPS et Seine Express. Ces entreprises utilisent des superficies importantes, notamment sur le site Escoffier, mais présentent des effectifs très faibles sur le site. Au total sont répertoriés environ 4 200 employés sur le secteur de réflexion, dont une très grande majorité dans le domaine des services.

2.2.3 Equipements publics

A l'échelle communale

La commune de Charenton-le-Pont bénéficie d'un niveau d'équipements comparable à celui de l'ensemble du territoire Paris Est Marne & Bois.

On note, à travers les données de l'institut d'aménagement et d'urbanisme d'île de France :

- Un niveau élevé d'accès aux bibliothèques ;
- Des équipements sportifs plus récents que sur l'ensemble de Paris Est Marne & Bois ;
- Une offre relativement élevée en matière de grands commerces alimentaires, mais sensiblement moindre pour les grands commerces non alimentaires, et une offre moindre de commerces alimentaires de proximité ;
- Un accès relativement faible aux équipements hospitaliers (nombre de places / habitant), mais un grand nombre de praticiens de santé, généralistes et spécialistes ;
- Un bon niveau d'équipements d'accueil petite enfance, mais un niveau d'autarcie plus faible pour les équipements scolaires que sur l'ensemble de Paris Est Marne & Bois ;
- La présence d'un équipement culturel, l'Espace art et liberté

A l'échelle du quartier

En plus du centre commercial Bercy 2 et de la clinique de Bercy, le secteur de la ZAC Charenton-Bercy dispose des équipements scolaires, petite enfance et sportifs nécessaires à la vie du quartier de Bercy.

- L'école maternelle Port-aux-Lions, située rue du Port-aux-Lions, non loin de l'A4, comporte 6 classes et 2 salles pour le centre de loisirs ; Le fonctionnement de l'école est satisfaisant, mais ses capacités d'accueil résiduelles sont réduites (une à deux classes).
- L'école élémentaire Desnos, elle, comprend 9 classes (dont une ouverture prochaine) et 2 salles dédiées au périscolaire. La capacité d'accueil résiduel est très limitée.

2.3 ELEMENTS PHYSIQUES ET NATURELS SENSIBLES DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2.3.1 Caractéristiques topographiques

Le secteur de la ZAC Charenton-Bercy se situe dans la vallée de la confluence Seine-Marne, en bordure du lit mineur de la Seine. Ce site, à une altitude moyenne de 35 m NGF, constitue un point bas au sud du plateau de Romainville-Bagnolet (90 à 120 m NGF) et du versant de Saint-Mandé (50 m NGF).

Le secteur du projet présente une pente générale orientée nord-est/sud-ouest, avec un point bas vers 33 m NGF au niveau de la Seine et un point haut à 36,5-37 m NGF au niveau des voies ferrées. Celles-ci ont occasionné des déblais importants, et une fracture topographique d'une hauteur de 12 m environ entre le centre de Charenton et le site de projet.

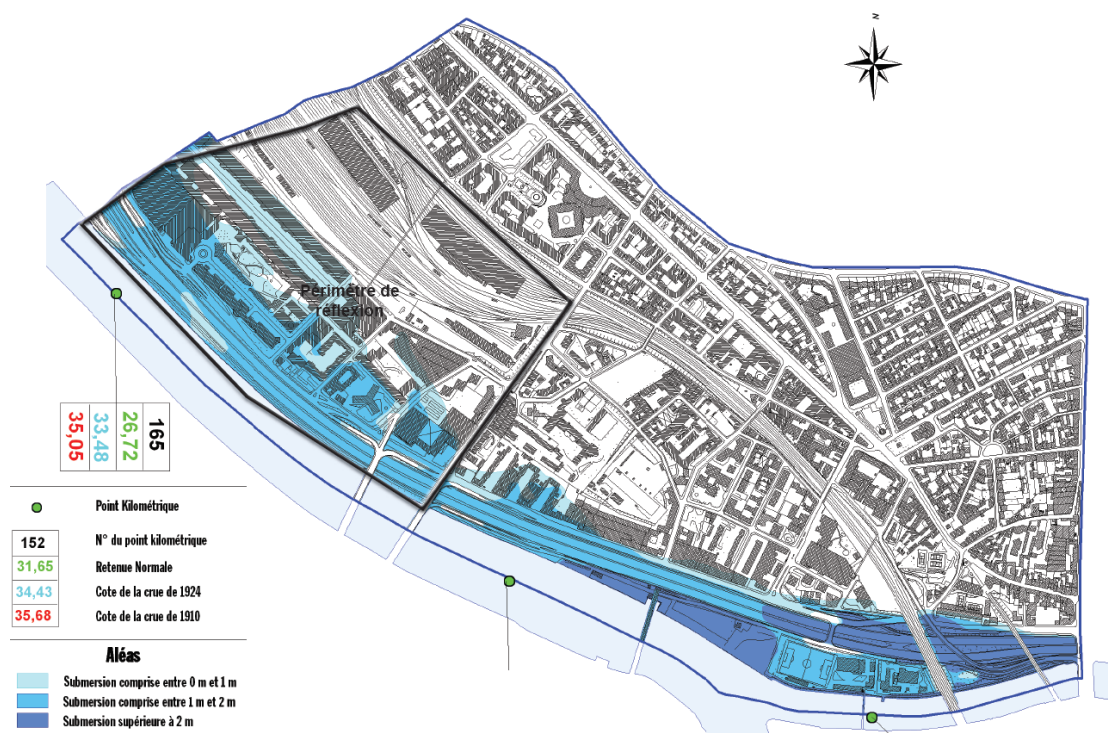
2.3.2 Contraintes hydrologiques et hydrauliques

La ZAC Charenton-Bercy se situe en partie dans le lit majeur de la Seine, non loin de sa confluence avec la Marne. La Seine est aujourd'hui fortement canalisée dans sa traversée de Paris. Elle l'est également au droit du site de la ZAC. Des zones d'expansion du fleuve subsistent cependant en amont de la confluence. La limite des plus hautes eaux connues a pour référence la crue historique de 1910. La moitié du périmètre de réflexion autour de la ZAC était alors immergée.

Aujourd'hui, l'endiguement des bords de Seine au droit du site, notamment pour y implanter l'autoroute A4, a réduit le risque de débordement de la Seine sur ce site. On note que l'exutoire du lac de Daumesnil, qui recueille les eaux de ruissellement du bois de Vincennes, est proche de la ZAC.

Toutefois, ce risque subsiste. Il a été évalué sur la base des niveaux d'eau atteints lors de la crue historique de 1910. La moitié sud-ouest du périmètre de réflexion de la ZAC est en zone submersible pour une crue du type de 1910, avec un niveau maximum de submersion de 2 m au niveau du centre commercial Bercy 2 et du quartier résidentiel proche.

La carte des vitesses d'écoulement incluse dans le PPRI montre cependant que les vitesses d'écoulement sont très faibles. Une crue de type 1910 aurait potentiellement, à Charenton-le-Pont, des effets sur les biens, mais ne mettrait pas en danger les personnes.



Carte d'aléa du PPRI de la Marne et de la Seine à Charenton-le-Pont

2.3.3 Pollution

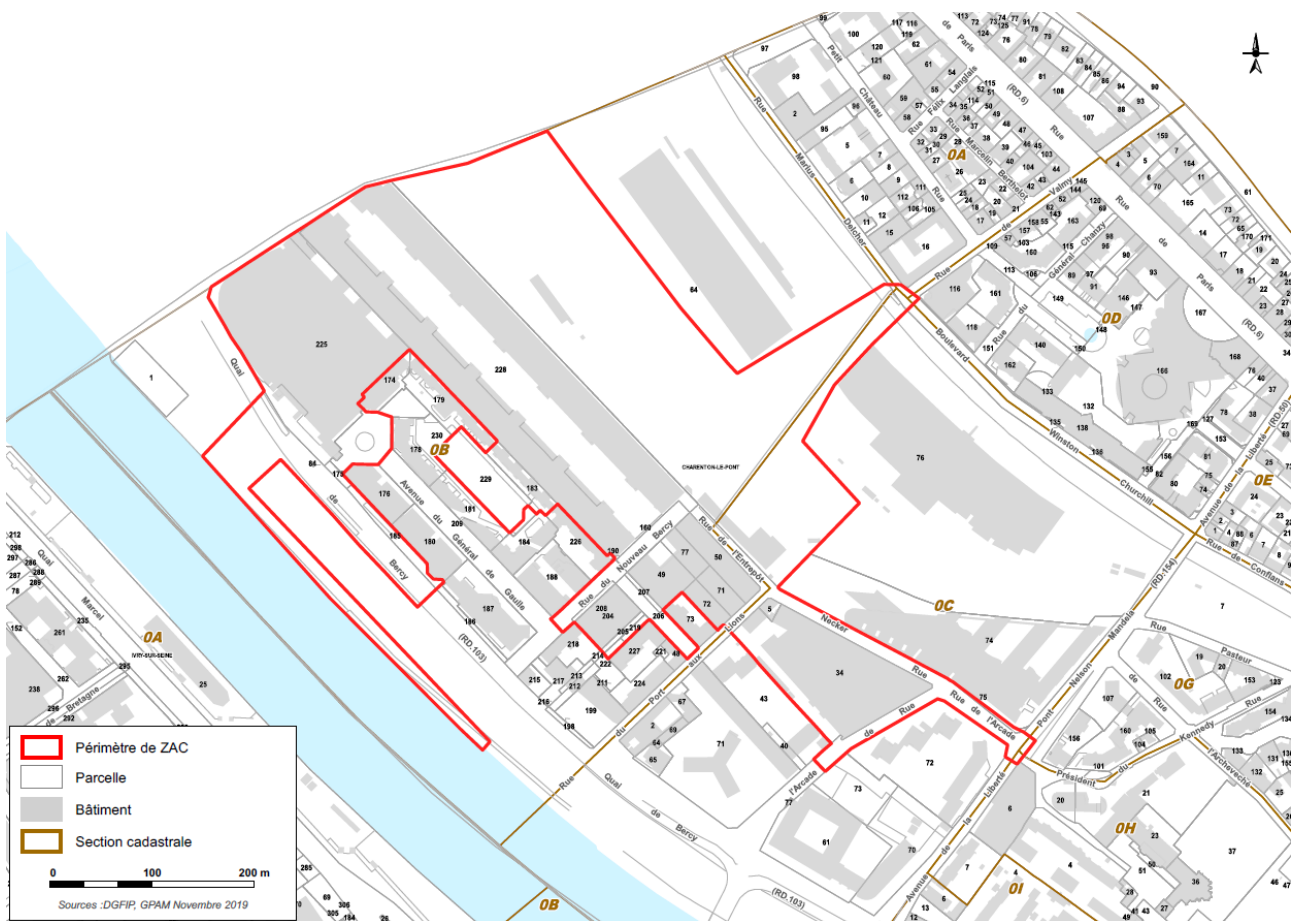
Les études air et santé montrent que, sur le secteur de la ZAC, les concentrations moyennes sur une période donnée peuvent ne pas respecter les objectifs fixés en moyenne annuelle, sur les points de mesures situés à moins de 250 m de grands axes de circulation. Il est à noter qu'à proximité du faisceau ferroviaire, on va retrouver des concentrations en benzène et particules PM10 pouvant dépasser localement les objectifs de qualité voire les valeurs limites, mais de façon moins marquée qu'à proximité des grands axes routiers.

L'étude sur la qualité des sols a, quant à elle, relevé la présence d'hydrocarbure ainsi que d'autres éléments polluants (chrome, nickel, sulfate...) dans les remblais au droit des sites Escoffier et du triangle SNCF. Ces polluants sont néanmoins présents en faible proportion et ne constituent qu'un impact minimal.

3 Présentation du programme global prévisionnel des constructions et des équipements

3.1 PERMIETRE OPERATIONNEL RETENU

Le périmètre retenu et présenté ci-après a fait l'objet d'une prise de décisions concertée avec les acteurs du territoire.



Périmètre opérationnel de la ZAC de Bercy Charenton

3.2 LES AMBITIONS DU PROJET

Le programme prévisionnel développe environ 380.000 m² de surface de plancher (SDP), équipements compris. C'est un programme d'envergure, tant en termes d'activités économiques et d'habitat, que dans sa conception architecturale et environnementale, qui traduit 4 grandes ambitions :

- **Faire de Charenton-le-Pont une ville attractive, tant sur le plan économique que du point de vue résidentiel, au cœur de la métropole.** Le projet se développera autour d'un nouveau pôle économique des univers virtuels, qui doit attirer à terme plus de 10 000 emplois à Charenton-le-Pont. Ce parti pris industriel doit permettre de positionner la ville comme un pôle d'excellence au niveau de la métropole. Cette logique de cluster regroupera entreprises, écoles et services.

Une offre de nouveaux logements diversifiés sera également proposée (entre 1200 et 1300 logements du studio au T5). En complément, des résidences spécialisées pour les étudiants ou les seniors seront créées. Enfin, une tour de logements de 200 mètres, dessinée par l'agence internationale SOM, constituera un emblème architectural prestigieux, et structurera une nouvelle entrée de ville en liaison vers la capitale ;

- **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 :
 - Vers et depuis le 12^{ème} arrondissement de Paris, via le prolongement de la rue Baron-Leroy. L'objectif est d'instaurer une continuité entre les deux nouveaux quartiers, à travers cette artère vivante, active et commerciale ;
 - Vers et depuis le nord de Charenton-le-Pont, par une nouvelle passerelle Valmy, dotée de larges espaces verts, de manière à lui conférer un statu de lieu de vie à part entière ;
 - Vers les berges de la Seine, par la création d'une nouvelle liaison vers la Seine et par l'aménagement de ses berges
- **Placer la qualité de vie au cœur du projet.** Le projet fait la part belle aux espaces publics et il s'inscrit dans une conception urbaine durable, tant à l'échelle du quartier qu'à l'échelle des bâtiments. Enfin, les activités culturelles, ludiques, commerciales et sportives seront installées au cœur du quartier. L'offre commerciale aujourd'hui localisée à Bercy 2 sera redéployée au sein de la rue Baron-Leroy, favorisant une promenade à ciel ouvert, animée sur le quartier. Des équipements publics seront créés pour accueillir les nouveaux habitants (centre technique municipal, groupe scolaire, crèche). Une mutualisation de certains équipements publics est à l'étude avec la Ville de Paris (collège).

- **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...).

La mixité sociale (30% de logements sociaux, résidence spécialisée...) et fonctionnelle (logements, bureaux, activités et commerces) sera également un pilier de la durabilité de ce quartier. Enfin compte tenu de la prégnance de la question de l'inondabilité et face aux enjeux du changement climatique, la question de la résilience du quartier sera aussi un axe central du projet. Il s'agira notamment de penser des aménagements pour un quartier adapté aux enjeux que pose le climat (inondations, pics de chaleur).

3.3 LA PROGRAMMATION DE L'OPERATION

Le programme prévisionnel issu de la consultation IMGP développe environ 380.000 m² de surface de plancher (SDP), équipements compris, décomposé en grandes masses comme suit :

Programme	M ² SDP
Logements	134.100 m ²
<i>dont logements sociaux</i>	40.300 m ²
Bureaux et activités	178.800 m ²
Commerces et hôtellerie	60.000 m ²
Equipements publics	7.100 m ²
Total prévisionnel	380.000 m²



Plan masse provisoire – Grand Paris Aménagement, Ateliers 2/3/4/

3.4 GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENTS URBAINS ET PAYSAGERS

3.4.1 Recréer une couture urbaine

Le site est aujourd'hui un territoire enclavé entre routes et voies ferrées, fracturé par la succession de niveaux topographiques artificiels, et déconnecté de la capitale et des grands sites paysagers environnants. Ainsi, pour accéder au centre-ville et au bois de Vincennes, les habitants doivent traverser plus de 300 mètres de rails en empruntant une passerelle large de 3 mètres, accessible à ses deux extrémités par deux longs escaliers. L'un des premiers impératifs du projet est donc de réconcilier le site avec son territoire.

Le projet s'attachera d'abord à reconnecter le quartier avec les trois principales entités qui le jouxte : Paris et le quartier de Bercy, le Nord de Charenton et le bois de Vincennes, la Seine et les grandes vues qu'elle offre sur la capitale.

Vers Paris, le projet va permettre de reconnecter fortement le site par le prolongement de la rue Baron le Roy jusqu'à l'avenue de la Liberté. Elle permettra ainsi aux piétons et aux vélos de passer sous le périphérique par une voie confortable et ainsi d'accéder aux transports en commun parisiens, comme le tramway T3 et la ligne 14 du métro. A l'issue des projets Charentonnais et Parisien, Le quartier de Bercy sera une polarité majeure de l'agglomération, à cheval entre la capitale et Charenton.

Vers le Bois de Vincennes et l'autre rive de Charenton-le-Pont, le projet permettra de désenclaver fortement le quartier par la création de la nouvelle passerelle Valmy. Celle-ci sera élargie, comprenant notamment une piste cyclable.

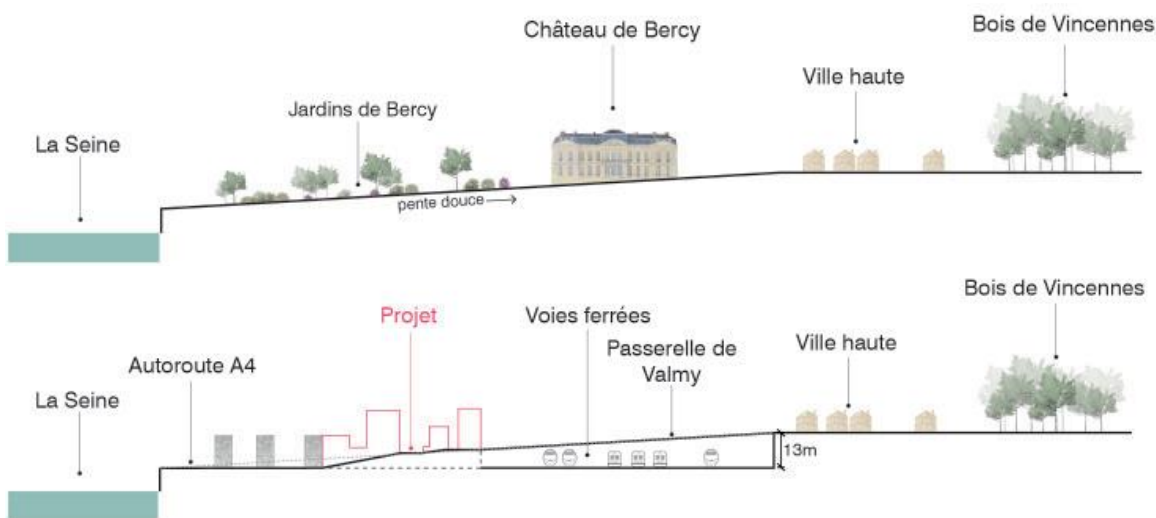
Vers la Seine, l'objectif est de reconquérir les berges du fleuve en permettant la traversée de l'autoroute A4. L'idée est de redonner aux Charentonnais le droit de jouir de cet espace paysager privilégié.

Outre le lien qu'il est nécessaire de recréer entre le quartier et son environnement proche, la réalisation d'une opération dans un quartier occupé nous amène à réfléchir aux liens avec l'existant. L'une des actions du projet consiste à recréer un lien entre le jardin du Cardinal de Richelieu et la passerelle Valmy. De cette manière, le projet crée cette liaison entre le nouveau et l'ancien quartier tout en valorisant un espace public existant.

3.4.2 Remodeler la topographie du site

Les enjeux forts de connections sur ce projet, ont conduit à un remodelage important de la topographie du site. Le nouveau profil du projet de la ZAC cherche à recréer une relative continuité topographique entre la Seine et le bois de Vincennes, entre le quartier de Bercy et le reste de Charenton.

Les modifications de nivellement proposées par le projet retrouvent les cotes de niveaux des anciens jardins de Bercy, avec des pentes douces permettant de réduire la "fracture topographique" entre le quartier de Bercy et le centre de Charenton.



Ainsi, la future passerelle Valmy ne nécessitera ni d'imposants escaliers, ni un ascenseur pour assurer la liaison Bercy - Charenton centre pour tous, y compris vélos et PMR.

La modification de la topographie du site poursuit un autre objectif plus technique. En rehaussant le sol, par la création de plusieurs niveaux de parking souterrains, le projet place le quartier au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, tout en lui fournissant un volume d'expansion plus important. Le projet Charenton-Bercy prend donc la mesure des enjeux posés par le PPRI et s'inscrit dans une véritable démarche de quartier résilient.

3.4.3 Harmoniser la densité et la hauteur

Le projet présente une variété de hauteurs de bâti afin de dégager des vues, limiter les vis à vis et offrir un quartier diversifié, tant dans sa programmation que dans sa composition urbaine et ses volumétries.

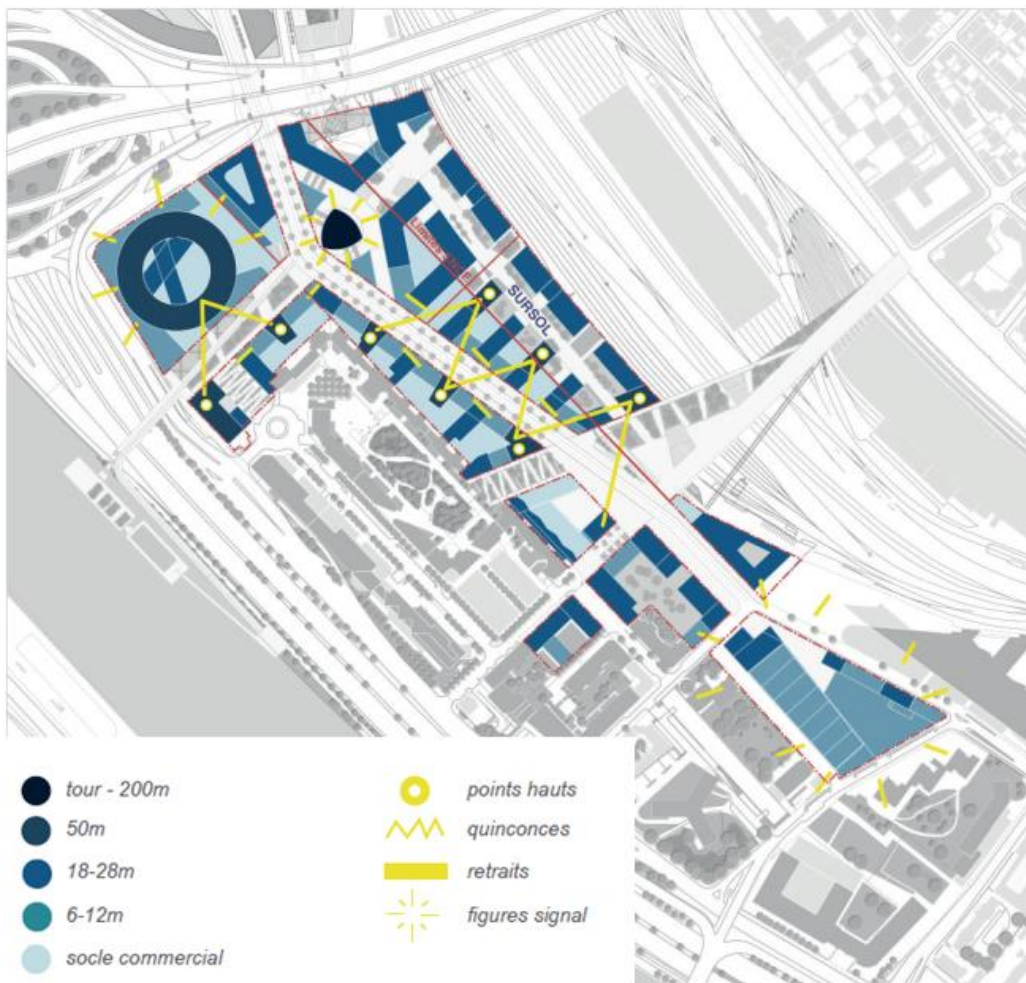
De part et d'autre de l'avenue Baron-le-Roy, un socle commercial est prévu du boulevard périphérique à la rue Necker. Il se retourne de part et d'autre du mail Seine. Il assure l'animation de ces deux grands axes urbains du projet. En surface, il sera support de jardins, terrasses, cheminements, à l'usage des programmes situés au-dessus.

Trois grands ensembles de hauteurs de construction composent le projet :

- **Les émergences (50 m env.)** ponctuelles et organisées en quinconce de part et d'autre de l'avenue Baron-le-Roy ;
- **La strate haute (28 m env.)** organisée en peignes (volumes perpendiculaires à la rue Baron-le-Roy ou au Mail Seine ;
- **La strate basse (R+3/4)** qui connecte les deux autres strates et souligne l'alignement sur les espaces publics. Elle sera support d'usages et de jardins pour les programmes.

L'alternance de bâtiments hauts et bas permettra de dégager des vues, d'ouvrir des perspectives et de constituer un front bâti discontinu (hormis le socle commerçant), qui rythmera le parcours du piéton

La tour, pièce architecturale emblématique, culminera à 200 mètres, comme ses voisins de la ZAC Bercy-Charenton. Elle s'implantera en entrée de quartier, dans la perspective du mail menant aux quais de Seine. Elle surplombera un parvis animé, au croisement des deux axes principaux du quartier.



Carte présentant le plan d'épannelage du projet Charenton-Bercy

3.4.4 Etablir une trame d'espaces publics et privés attrayants et végétalisés

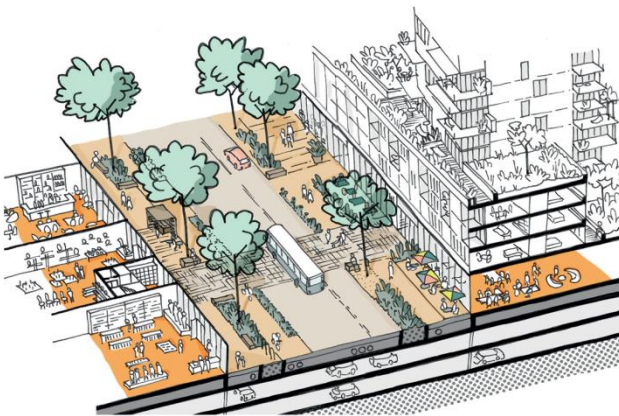
Afin de concrétiser les ambitions annoncées en matière de qualité de vie, un soin tout particulier sera accordé aux espaces publics et aux espaces privés. **La cohérence de ces espaces est une considération de premier plan. L'un des principaux éléments qui va venir fonder la continuité paysagère est le végétal.** Bien que la quasi-totalité du projet soit sur dalle, il est aujourd'hui possible de composer des espaces végétalisés de qualité avec un niveau de substrat réduit.

La nature, intégrée aux espaces publics et privés, servira autant un objectif esthétique que des objectifs pratiques. Alors que les épisodes de forte chaleur sont certainement amenés à se multiplier dans les prochaines années, le végétal apportera de l'ombre et de la fraîcheur en limitant le phénomène d'îlot de chaleur ; et dans un contexte où l'on s'efforce à gérer les eaux pluviales courantes sur site afin de limiter leurs gestions par des réseaux, les espaces végétalisés joueront également un rôle important.

La nouvelle passerelle de Valmy est sans nul doute l'élément de l'opération le plus attendu par les habitants. Epaisse, protégée, équipée et plantée, elle permettra une traversée agréable et confortable du faisceau ferroviaire, réunissant ainsi les deux rives de Charenton.

En raison des réponses qu'elle apporte en matière de reconnexion entre le centre-ville de Charenton et le site de projet, l'importance de cette passerelle dépasse le cadre du projet. L'objectif est de taille car les Charentonnais subissent de longue date l'emprise du réseau ferré sur une part importante de leur territoire. Elle débouchera sur un espace public généreux et sur l'école.

A la différence de l'actuelle passerelle Valmy, cette nouvelle passerelle sera accessible aux personnes à mobilité réduite et aux vélos. La différence de niveau entre ses deux extrémités sera en effet corrigée par une pente douce plutôt que par des escaliers.



Vue de la passerelle Valmy et de la rue Baron le Roy

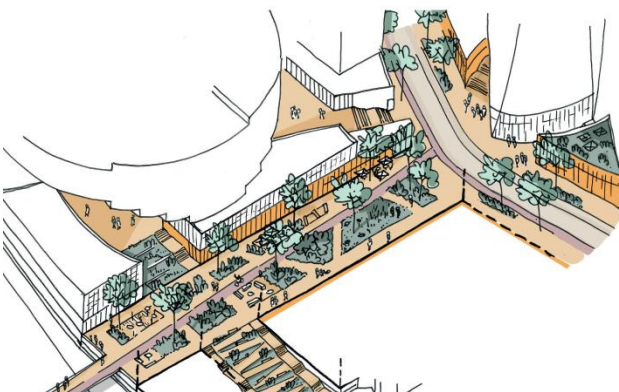
La rue Baron-Le-Roy sera quant à elle l'élément structurant du projet. Elle aura pour double fonction d'être la colonne vertébrale du quartier et d'être le trait d'union entre Charenton et Paris.

Elle sera conçue comme une avenue active, bordée de commerces, de services et d'équipements. Un travail important est mené avec les commerçants présents dans le centre commercial Bercy 2, afin de leur permettre de se relocaliser sur la rue Baron le Roy. L'offre en commerces devra à terme satisfaire les besoins des riverains et être attractive pour des personnes n'habitant pas à Charenton-Bercy.

Cette nouvelle rue sera le support principal des modes de déplacement au sein du nouveau quartier : il est donc important que chaque mode de transport ait une place suffisante pour s'exprimer. L'emprise de la voiture sera limitée. En revanche, deux voies seront dédiées à la ligne de bus à haut niveau de service qui permettra à ses usagers de rejoindre le métro 14 et le cœur de Paris en quelques minutes. Enfin, une piste cyclable et de larges espaces dédiés aux piétons seront aménagés tout le long de la rue Baron le Roy.

Le mail Seine et le franchissement vers les quais de Seine joueront un rôle essentiel dans la trame d'espaces publics. Ils auront pour but de recréer un lien entre Charenton et le fleuve.

Si la programmation de ces espaces n'est pas encore véritablement fixée, la question du franchissement de l'A4 est centrale. Portée de longue date par la ville de Charenton, l'idée d'une pacification de l'autoroute A4 trouve aujourd'hui de plus en plus d'échos. Les actions réalisées sur les berges de Seine et les réflexions menées sur la transformation des portes de Paris convergent vers la mutation de l'A4 en boulevard urbain. C'est la raison pour laquelle, la modalité de franchissement de l'autoroute reste encore à définir.



Vue du mail Seine et du pied de la tour

Outre les espaces publics, une grande attention et des prescriptions fortes de qualité urbaine et environnementale seront également portées sur les espaces privés communs. Accessibles au public, les espaces extérieurs créés sur la dalle au-dessous du faisceau ferroviaire (Venelle Escoffier) constitueront ainsi un lieu plus apaisé en lien avec l'activité tertiaire, les résidences et les logements qui l'entourent.

Les espaces en cœur d'îlot, bien commun des riverains, doivent quant à eux favoriser l'appropriation tout en offrant les garanties d'une qualité pérenne. Modularité et facilité d'entretien sont donc des caractéristiques à prendre au moment de leur conception.

3.4.5 Vers un quartier pleinement résilient et durable

Trois enjeux majeurs fondent la stratégie environnementale et de développement durable du projet urbain Charenton-Bercy.

Le premier est celui du bien-être, de la nature et de la biodiversité. En effet, dans un secteur qui est déjà habité mais qui est très minéral, pauvre en aménités et en biodiversité, il semble essentiel de donner la priorité à l'amélioration du cadre de vie des habitants actuels et futurs. A ce titre, la question de la place de la nature est devenue une priorité lors des phases de concertation qui ont été menées, tout comme l'enjeu de la qualité de l'air et de la lutte contre les nuisances (sonores) qui sont les principales nuisances dans ce quartier.

Le projet s'attachera donc à répondre en premier lieu à ces problématiques, en développant une ambition forte sur la végétalisation des espaces publics et privés afin de concilier les enjeux écologiques (protection et augmentation de la biodiversité) et les enjeux de bien-être et de qualité de vie (qualités d'agrément ou de rafraîchissement de la végétation). Plus précisément, il s'agira d'agir sur plusieurs échelles :

- A l'échelle du grand paysage, créer une trame végétale, support de biodiversité, qui permette de relier le bois de Vincennes à la Seine
- A l'échelle du quartier et de l'îlot, impulser la végétalisation des espaces publics et des espaces privés ouverts au public, pour apporter une qualité de vie et d'agrément aux habitants et usagers (paysage du quartier, rafraîchissement en cas de forte chaleur...)
- A l'échelle des immeubles, végétaliser les surfaces extérieures (terrasses, toitures) pour améliorer la qualité thermique du bâti et faire entrer la nature dans le quotidien, pour une meilleure qualité de vie et de travail.

Une attention particulière sera également portée dans la conception urbaine et architecturale du quartier, pour préserver au maximum les habitants des nuisances sonores et en matière de qualité de l'air liées à la présence d'infrastructures polluantes (autoroute, faisceau ferré). Dans cette même perspective, les moyens de déplacement alternatifs à la voiture seront encouragés. Le projet de Ligne à haut de Niveau de service, porté par IDFM, qui devrait passer sur la rue Baron-Le-Roy permettra de faciliter le recours aux transports en commun et la connexion à d'autres modes plus lourds (métro 14 par exemple). Une place particulière sera également dévolue au vélo, via la création de pistes cyclables et à la mise en œuvre d'une réelle stratégie cyclable à l'échelle du quartier (locaux vélos, services pour les vélos...)

Le deuxième enjeu est celui de l'économie des ressources. La raréfaction des ressources naturelles est une préoccupation majeure au cœur de l'enjeu de la transition écologique.

Il s'agira d'une part d'économiser la ressource en eau, en favorisant, autant que faire se peut, la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales. Les petites pluies seront donc toutes gérées sur site, via des systèmes de noues, de

réention à ciel ouvert ou de toitures végétalisées qui favorisent l'infiltration et l'évaporation, permettant de limiter les rejets dans les réseaux d'assainissement. Une partie des eaux de pluie pourra également être collectée et utilisée pour la gestion des espaces verts publics et/ou privés.

Il s'agit aussi d'économiser les ressources énergétiques, en s'appuyant sur **le déploiement d'un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables**. Le potentiel géothermique du secteur est une ressource qui pourra éventuellement être exploitée. En complément, le projet prévoit une captation de l'énergie solaire au moyen de panneaux photovoltaïques. La moitié des toitures du quartier seront équipées de ces dispositifs.

Une dynamique d'économie circulaire sera également promue à l'échelle du quartier, pour limiter la production de déchets et donc économiser l'énergie nécessaire au traitement de ces déchets. Il faudra pour cela agir sur la programmation des commerces et sur la sensibilisation des habitants et usagers au quotidien, en lien avec les collectivités en charge de ces questions.

Enfin, la troisième priorité est de prévenir les risques et conséquences des aléas naturels et du changement climatique : le projet y répond par le biais de la mise en place d'une stratégie de résilience. Cette stratégie doit répondre en premier lieu au risque naturel majeur qui menace ce secteur, l'inondation. Le quartier est en effet situé dans le zonage du PPRI du Val-de-Marne, c'est pourquoi le projet urbain devra prévoir des aménagements, des dispositions constructives et des mesures de fonctionnement et de gestion qui permettront à ce quartier de fonctionner le plus longtemps possible malgré la crue, et de revenir à un état normal dans des conditions et un calendrier optimisés. Un travail précis sera fait pour pousser au maximum la capacité de fonctionnement des réseaux en cas de crue et pour maintenir les connexions et les déplacements vers le reste de la métropole. Des prescriptions seront également établies en ce sens à l'attention des promoteurs qui développeront les immeubles du projet.

Cette stratégie de résilience consistera également à adapter le quartier à un contexte caniculaire en été, ou à permettre la réversibilité de fonction de certains bâtiments.

Afin de piloter et d'évaluer la mise en œuvre de ces priorités fortes en matière de durabilité et de résilience, le projet sera engagé dans deux dispositifs principaux de certification et de labellisation : le label « Ecoquartier » et la certification « Breeam Communities ».

Le label « EcoQuartier » présente notamment l'avantage de recouvrir tous les aspects du développement durable et intègre toutes les phases de l'opération (de la conception à la réalisation). La première étape du label « EcoQuartier » a déjà été amorcée. La Charte a été signée par la ville de Charenton et Grand Paris Aménagement le 12 décembre 2019.

La commune de Charenton le Pont, Grand Paris Aménagement et Bouygues UrbanEra se sont donné également comme objectif d'obtenir une certification « BREEAM Communities ». Cette certification anglaise permet réellement de piloter et d'évaluer la performance du projet sur les axes prioritaires qui ont été définis. Cette gradation pousse à être ambitieux et démarque les projets exemplaires. En outre, cette certification valorise spécifiquement les démarches innovantes. Le projet ce serait l'un des premiers projets français à être certifié.

3.5 PHASAGE DU PROJET

Il est prévu que le projet soit réalisé en trois grandes phases opérationnelles qui seront elles même découpées en sous-phases pour des questions de mise en œuvre des chantiers en site occupé.

Phase 1

La première phase correspond à la mutation de la grande parcelle Escoffier, d'ores et déjà acquise par la SAS Charenton-Bercy, ainsi que les constructions réalisées au-dessus du foncier SNCF (sursol et nouvelle passerelle de Valmy).

Cette phase assurera la réalisation de la plus grande partie de l'avenue Baron-le-Roy prolongée et du franchissement piéton vers Charenton- Liberté. **Elle répondra ainsi à l'un des enjeux majeurs du projet : reconnecter la ZAC à Paris et au centre de Charenton.**

Cette première partie présentera déjà toutes les aménités d'un quartier mixte vivant : commerces, bureaux, logements, groupe scolaire etc.

Phase 2

La seconde phase correspond à la mutation des parcelles de la Martiniquaise et de l'APHP. La réalisation de cette phase permettra de parfaire la liaison avec Charenton-École en créant une continuité de l'aménagement de l'axe Baron-le- Roy jusqu'au pont de la Liberté, assurant ainsi la jonction du futur TCSP au centre-ville.

La programmation déjà en place en phase 1 sera complétée par de nouveaux programmes mixtes ainsi que par la requalification des bâtiments Byrrh/APHP, qui incarne la dimension patrimoniale du projet.

Phase 3

Enfin, la phase 3 correspond à la mutation de l'actuelle emprise du Centre commercial Bercy 2. Les commerces auront alors tous été relocalisés le long de l'avenue Baron-le-Roy (en phase 1). L'hypermarché et l'hôtel existants seront également relocalisés sur la ZAC.

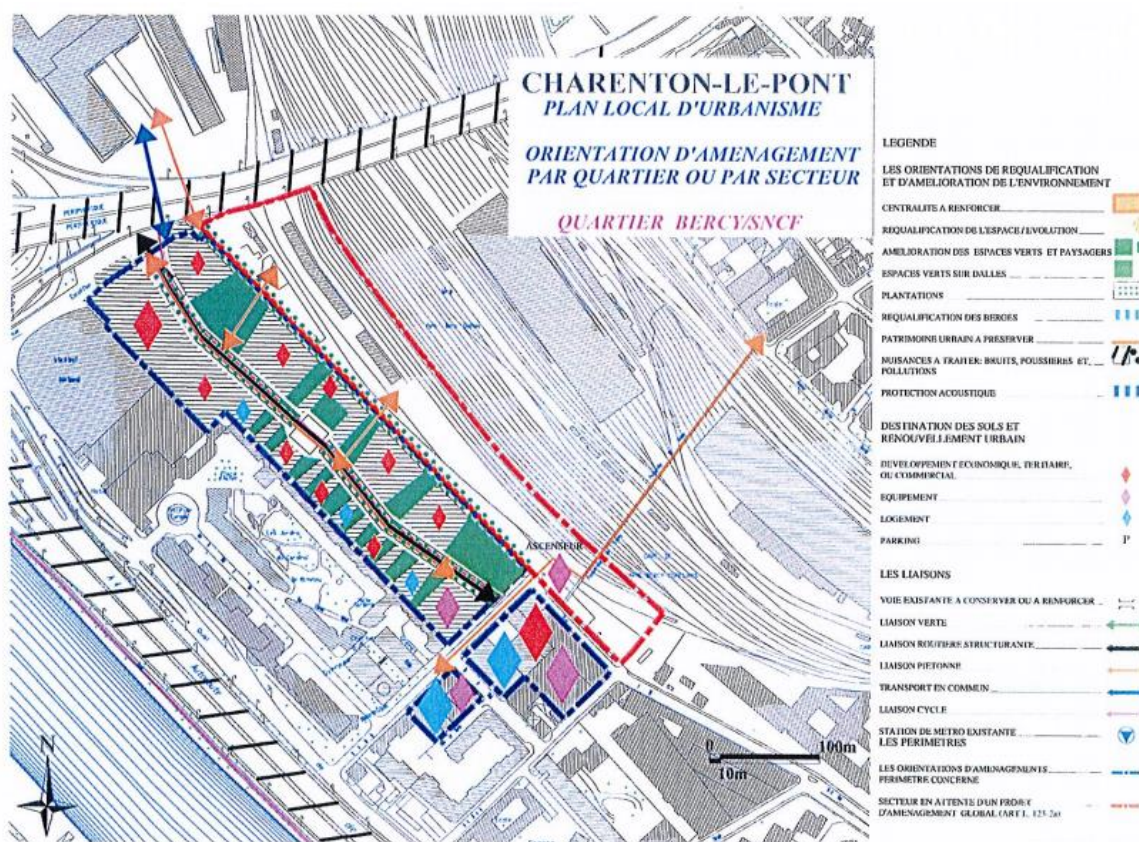
Le secteur, déjà dynamique, accueillera une nouvelle figure de proue visible depuis les berges de Seine et le boulevard périphérique, qui incarnera la dimension métropolitaine du quartier. L'objectif est de pouvoir y développer une programmation mixte qui laissera une place aux loisirs.

4 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

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 transformation profonde de ce site entre 1970 et 1993. La ZAC de Bercy, créée en 1970, a conduit à transformer un secteur portuaire dédié au commerce des vins et spiritueux en quartier de. 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.

4.1 L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE CHARENTON (2006)



Dans le cadre de la rédaction de son plan local d'urbanisme, Charenton a défini une OAP sur le secteur Charenton-Bercy. Celle-ci fait état de plusieurs grands objectifs :

- Prolonger le développement d'un quartier mixte en favorisant l'accueil de fonctions économiques, de logements, d'équipements publics et d'espaces verts ;
- Réorganiser les liaisons inter quartiers en développant des liaisons cyclables, piétonnes et de transport en commun notamment vers Paris et vers Charenton-Liberté ;
- Repenser le développement du centre commercial Bercy 2, qui pourrait faire l'objet d'une réorganisation ou d'une extension afin de mieux s'intégrer au quartier.

4.2 L'ETUDE « QUELLE EVOLUTION COMMERCIALE ET ECONOMIQUE POUR LE SECTEUR BERCY-CHARENTON (2010) »

Cette étude, réalisée pour le compte de la ville de Paris et de la communauté de commune Charenton-le-Pont - Saint Maurice, avait 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, des contraintes du site.

Partant de ce diagnostic, l'étude a défini plusieurs potentiels de développement et trois scénarios 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 participants ont collectivement choisi le scénario mixte visant à développer l'un des premiers quartiers « unifiés » entre Paris et la petite couronne. Ce scénario confère 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. Dans la continuité de 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.

Ce scénario se déclinait en plusieurs grands principes :

- Assurer une gestion globale du projet afin que les programmes tertiaires ne soient pas dissociés des autres programmes (logements et commerces) ;
- Développer entre 300 000 m² et 600 000m² de surface de bureau afin d'atteindre la masse critique conférant à ce quartier la qualité de quartier d'affaire à part entière ;
- Favoriser une répartition spatiale de l'offre commerciale et non un centre commercial unique et fermé. L'organisation de l'offre commerciale doit jouer sur la complémentarité des offres thématiques entre les différents sites ;
- Créer un espace dédié à la logistique devant s'intégrer à un milieu urbain dense en associant notamment d'autres fonctions comme des bureaux ou des ateliers.

Cette étude a permis aux villes de Paris et de Charenton-le-Pont d'adopter une vision commune sur l'avenir du secteur de Bercy. Pensé conjointement, le site prendrait une dimension résolument urbaine et métropolitaine, toute en conservant une offre commerciale variée et une fonction logistique ciblée côté Paris.

4.3 LE CONCOURS INVENTONS LA METROPOLE DU GRAND PARIS (2016)

"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. Les maires de la Métropole ont présenté des terrains dont ils maîtrisaient le foncier afin de les céder aux entreprises porteuses des meilleurs projets, après décision d'un jury.

La ville de Charenton-le-Pont a présenté en 2016 le terrain occupé par les entrepôts Escoffier. Tikehau, le propriétaire, s'était engagé à vendre 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 cahier des charges transmis aux candidats définissait certaines conditions de réussite du projet :

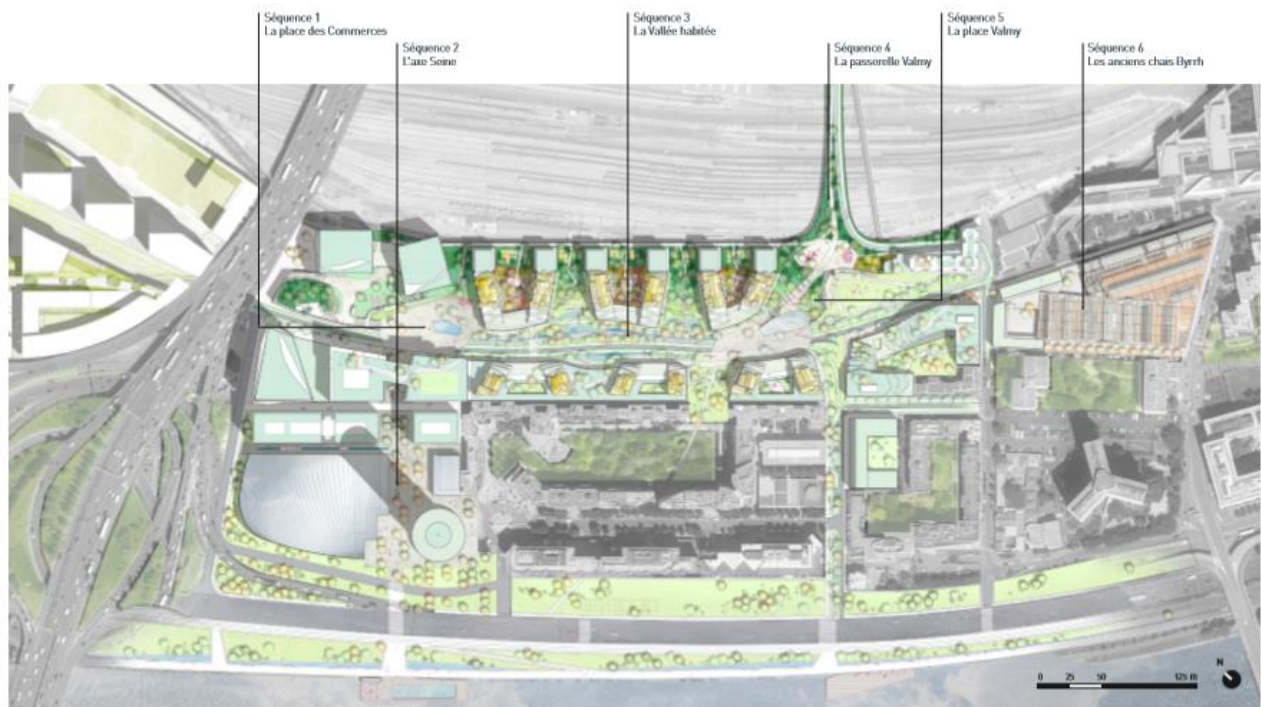
- La capacité à travailler sur les interfaces urbaines afin de faire de ce nouveau quartier un espace de destination et de lien entre les emprises qui le bordent ;
- La conception d'espaces publics intégrant les enjeux de confort et d'usage et les enjeux d'adaptation au changement climatique, laissant une place importante aux déplacements des piétons, et intégrant une forte végétalisation ;
- La conception d'une opération mixte, créant un quartier animé.

Trois équipes ont été retenues lors de la première phase du concours :

- Un groupement mené par le promoteur Altarea Cogedim et l'architecte urbaniste Valode et Pistre
- Un groupement mené par le promoteur Atenor, et l'architecte urbaniste EAI
- Un groupement mené par le promoteur Bouygues Immobilier Urban Era et l'architecte urbaniste Atelier 2/3/4

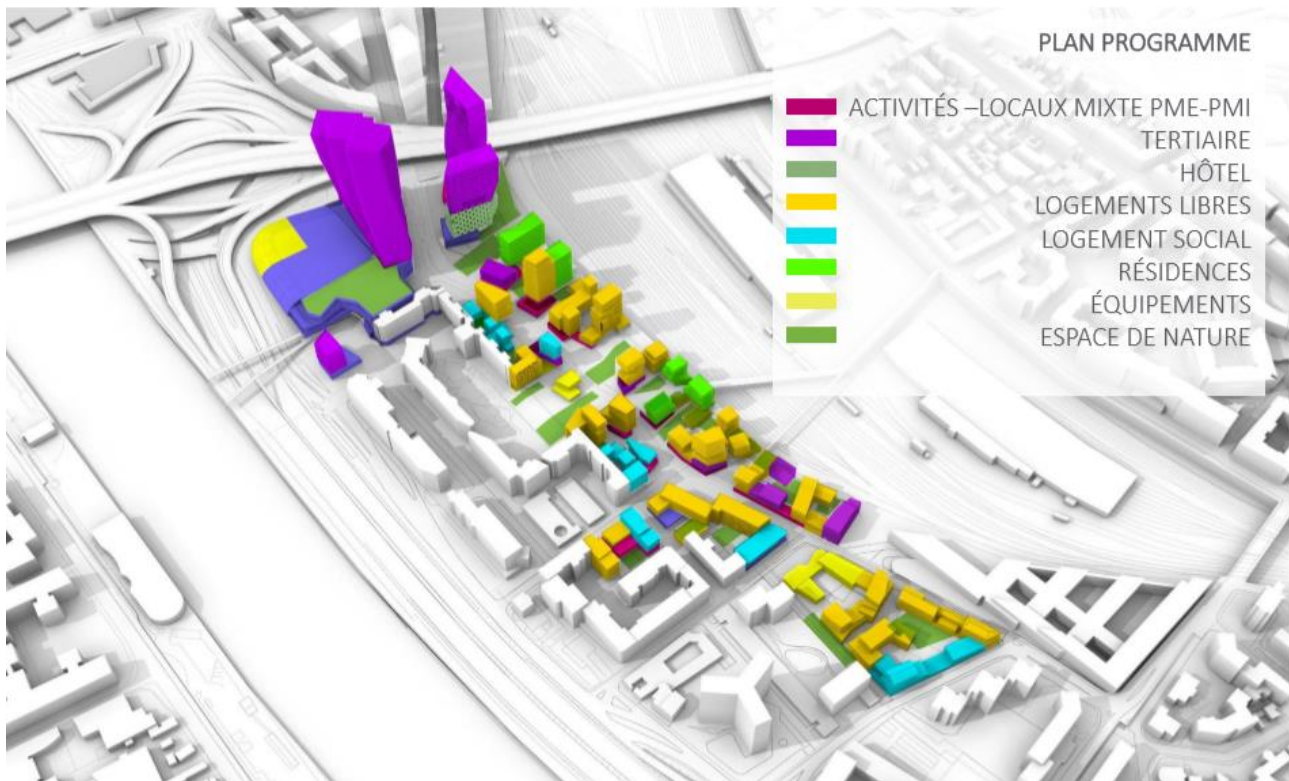
4.3.1 Les projets non retenus : « La Vallée » d'Altarea Cogedim et « Quartier Métropole X3 » d'Atenor

La proposition d'Altarea Cogedim s'articulait autour d'une « vallée » formée par la Rue Baron le Roy et bordée par des bâtiments en gradin d'une hauteur maximal R+13. Le projet comprenait 1100 logements et 247 000 m² de bureaux. Une nouvelle passerelle Valmy assurait la liaison avec Charenton-liberté. Altarea Cogedim proposait également de détruire Bercy 2 au profit d'une tour de 210 mètres et d'un centre de loisir aquatique. Enfin, les entrepôts Byrrh occupés par l'AP-HP étaient soit transformés en logement atypique, soit partiellement détruits pour créer du logement.



Le manque d'ambition pour désenclaver le quartier et le faible niveau de participation ont milités au rejet de cette proposition. Il n'y avait notamment aucune proposition chiffrée pour relier la Seine. Le manque de diversité architecturale a également été vu comme un obstacle, alors même qu'il était attendu des projets une certaine souplesse permettant des adaptations. La densité du projet, accentuée par la répétition architecturale et la hauteur a également interrogée. Le phasage de l'opération contraignait la mixité, le fonctionnement, et le lien avec Paris dans les premières années de réalisation du projet.

Le projet d'Atenor était, quant à lui notamment porté autour de l'idée d'un quartier zéro voiture avec une rue Baron-le-Roy piétonne et un ensemble tertiaire composé de cinq tours de 180 mètres de haut. La rue Baron le Roy aurait eu une vocation essentiellement résidentielle et l'ensemble 3F aurait été détruit pour créer un lien important entre l'ancien et le nouveau quartier.



Tout comme pour le projet d'Altarea Cogedim la proposition d'Atenor ne traitait pas suffisamment la question du désenclavement avec notamment une intervention très réduite sur la passerelle Valmy. La discontinuité du bâti semblait également nuire au lien avec Paris. Enfin, le fonctionnement d'une rue Baron-le-Roy, sans voiture, posait question.

4.3.2 Le projet lauréat : « Scanea » de Bouygues Urban Era

Le projet d'Urban Era a séduit d'abord par le soin qu'il était apporté à la problématique du désenclavement du quartier et par le niveau des participations. L'importante mixité du projet, la gestion de la hauteur par un plan d'épannelage variée et les propositions programmatiques originale autour notamment des univers virtuels ont été des arguments militant pour le projet de la section aménagement de Bouygues. Enfin, la souplesse du projet s'est imposée comme l'une des garanties au bon déroulé des phases ultérieures du projet.



4.4 LA CONCERTATION PUBLIQUE (2018-2019)

Une concertation publique sur le projet s'est déroulée en 2018 et 2019 après la réunion publique inaugurale du 12 mars 2018. La stratégie de concertation définie a eu pour objectifs de rendre accessible à toutes les informations relatives au projet et mobiliser des publics diversifiés, représentatifs de la population ainsi que les différents acteurs du territoire.

Les contributions suivantes ont été formulées par les participants lors des différents dispositifs de la démarche de concertation, en fonction des multiples thématiques traitées lors d'ateliers participatifs :

- Les déplacements et la mobilité,
- Les équipements publics, l'animation et la vie de quartier,
- Les commerces et la vie économique,
- La nature dans le quartier.

4.5 LA REDACTION DE L'ETUDE D'IMPACT

En partant du projet lauréat du concours « Inventons la Métropole du Grand Paris », des études environnementales multiples ont été menées, dans tous les domaines pouvant présenter un enjeu. Elles sont décrites dans la partie "Analyse de l'état initial du site" de la présente étude d'impact. [Les résultats de ces études environnementales ont conduit, de proche en proche et dans une démarche itérative, à de multiples évolutions du projet.](#) Les services de l'État, mais aussi la Ville de Charenton-le-Pont et les collectivités supracommunales (Département, EPT) ont été associés à la réflexion et ont contribué à faire évoluer le projet.

Aujourd'hui, le projet de la ZAC Charenton-Bercy tel qu'il est présenté ici comporte des choix environnementaux forts :

- Un travail de remodelage des sols équilibré, qui retisse des liens avec les secteurs voisins,
- La prise en compte du risque inondation dans un sens positif et constructif, avec une réutilisation optimale des volumes d'expansion des crues de Seine,
- Des mesures d'évitement ou de réduction des impacts sur les milieux naturels et les espèces protégées, et un travail visant à renforcer la biodiversité sur le site,
- La création d'un nouveau quartier mixte répondant à la fois au besoin de logements diversifiés, de locaux tertiaires, d'équipements à l'échelle métropolitaine,
- La prise en compte des nuisances effectives liées principalement aux infrastructures de transport, afin d'assurer la protection des populations actuelles et à venir contre ces nuisances,
- La sécurisation d'un quartier déjà habité, avec une réflexion spécifique sur la sûreté publique.

4.6 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

4.6.1 Un quartier mixte à dominante tertiaire

Si le projet Charenton-Bercy est résolument mixte en alliant bureaux, logements, commerces et espaces de loisirs, sa programmation est néanmoins majoritairement tertiaire. L'habitat (logement, résidence) compte pour 40% de la surface de plancher totale, et l'activité tertiaire (bureaux, commerces, loisir) occupe les 60% restant.

Ce choix a d'abord été guidé par les caractéristiques du site. Entouré d'infrastructures de transport de très grandes ampleurs, le quartier peut être sujet à une pollution de l'air plus importante et est soumis à des nuisances sonores, visuelles, et olfactives. En préconisant une organisation de l'espace où le logement est protégé, en cœur de quartier, par des bâtiments tertiaires placés en limite des infrastructures, l'objectif était de faire de Charenton-Bercy un quartier habité tout en ayant à cœur les considérations de santé publique.

Ce choix s'effectue dans la continuité de l'existant. Ce quartier a en effet déjà une forte dimension tertiaire et l'on retrouve le même principe de répartition avec des activités tertiaires en front de quartier, et du logement en son cœur.

4.6.2 Une offre en bureaux notamment portée par l'organisation d'un cluster des univers virtuels

Le choix d'intégrer au projet une part importante de bureaux, s'il est d'abord lié aux caractéristiques du quartier, repose néanmoins sur une évaluation précise du potentiel du site réalisés auprès de potentiels usagers. La localisation du site, son accessibilité actuelle et future, la présence de grands groupes déjà installés sur le quartier, sont autant de données garantissant la pertinence de ce choix programmatique. Cependant, afin de renforcer cette offre tertiaire, l'idée proposée par Urban Era dans le cadre du concours IMGP est de constituer, à Charenton-le-Pont, un cluster des Univers Virtuels.

Cette proposition a séduit car elle répond à la problématique de commercialisation que pose la création d'une offre en bureau importante dans un secteur concurrentiel. L'organisation en cluster permet, en effet, de démarquer une zone d'activité sur le marché en créant une synergie entre des entreprises et d'autres institutions (écoles, centre de recherche) partageant les mêmes compétences. Cette manière de faire implique une prise en compte plus pointue des besoins et attendus des futurs usagers. Ce travail mené avec les usagers permet de les engager très tôt dans le projet, ce qui offre une plus grande garantie de commercialisation des bureaux.

L'industrie du numérique est quant à elle un secteur en plein essor. Elle recouvre les thématiques de l'animation 3D, des jeux vidéo, des effets spéciaux et de la conception assistée par ordinateurs, domaines dans lesquels la France s'est déjà imposée comme l'un des leaders mondiaux. Ciblé par les documents planificateurs comme l'un des secteurs stratégiques à développer en région Ile de France, l'intérêt d'un tel cluster dépasse le simple cadre du projet Charenton-Bercy.

4.6.3 L'intégration d'une Tour de très grande hauteur au projet

Le choix d'intégrer une tour de 200 mètres au projet Charenton-Bercy est un parti pris fort qui s'est imposé progressivement au regard de paramètres économiques, fonciers, environnementaux, paysagers et de stratégie urbaine.

En premier lieu, la rareté et le coût du foncier disponible contraignent à optimiser au maximum les surfaces constructibles. La tour offre l'avantage de densifier très fortement un point du quartier afin de laisser libre un maximum d'espaces au sol et de créer des espaces publics. Elle permet alors de trouver un juste équilibre entre espaces construits et espaces libres, entre ensembles minéraux et espaces végétalisés. Ce besoin est d'autant plus prégnant que le projet est conditionné par la réalisation d'infrastructures de désenclavement coûteuses (passerelle Valmy, rue Baron-Le-Roy) qui ne peut être justifiée qu'à partir d'un seuil de construction conséquent.

L'ambition programmatique du projet milite donc pour une intensification sur le site permettant de développer une offre importante de logements avec un programme mixte de nature à réanimer le quartier. Dans une ambition de complémentarité avec les projets voisins, il a été décidé que la Tour comprendrait une offre hôtelière et de logements afin d'offrir des produits spécifiques qualitatifs et originaux sans créer de concurrence avec les tours de bureaux voisines.

Sur ce territoire difficile, marqué par des coupures urbaines fortes, des dénivelés importants et des nuisances liées aux infrastructures de transport, la volonté est également de créer un nouveau signal métropolitain qui dialoguera avec les projets Bruneseau et Bercy-Charenton, fondant ainsi une identité commune pour le secteur Seine Confluence. La tour remplira donc une fonction symbolique importante. Située aux portes de Paris, du côté de sa banlieue, elle marquera le renouveau économique et social de Charenton-le-Pont et de l'est parisien. En intégrant la nouvelle skyline parisienne voisine, la tour brouille les frontières entre la proche banlieue et sa capitale.

4.6.4 La mutation du centre commercial Bercy 2

Pour les commerçants de Bercy 2, la transformation du quartier et du centre commercial relève d'un enjeu vital. En effet, ils ont été particulièrement impactés par le manque d'attractivité du quartier. Classé 43^{ème} centre commercial français en termes de surface, Bercy 2 accueille chaque année de moins en moins de clients et beaucoup de commerçants ont déjà fait le choix de cesser leurs activités sans trouver un repreneur.

Lors du concours IMGP, l'option de conserver Bercy 2, moyennant une restructuration et une ouverture sur le reste du quartier, avait été laissée ouverte aux participants. Cependant, les caractéristiques du centre commercial, organisé sur quatre niveaux, n'ouvraient que très peu d'adaptation. La conclusion était que ce modèle de centre commercial n'était plus adapté à un milieu urbain dense.

Dans le cadre de l'opération Charenton-Bercy, le centre commercial sera donc démoli ou réaménagé et les activités commerciales seront relocalisées de part et d'autre de la Rue Baron le Roy en rez-de-chaussée des immeubles. Cette nouvelle localisation et ce nouveau fonctionnement, hors du cadre obsolète de la coque de Bercy 2, offriront ainsi aux commerces un cadre plus urbain, plus attractif et plus en phase avec les attentes des consommateurs.

4.6.5 La conservation totale ou partielle des entrepôts Byrrh

Dans le cadre de la signature du contrat d'intérêt national Charenton-Bercy en 2016, la façade rue Necker de l'ancien entrepôt Byrrh occupé par l'AP-HP a été ciblé comme le principal élément architectural à préserver. Elle témoigne en effet du passé d'un quartier qui était alors l'une des principales plateformes de négoce en vins et spiritueux à Paris. Sa réhabilitation relève donc d'un enjeu de valorisation du patrimoine Charentonnais.

Deux options de réhabilitation de l'entrepôt sont ouvertes. L'une conservant au maximum la morphologie actuelle du bâtiment, l'autre densifiant en hauteur tout en conservant et respectant l'architecture et l'esprit

du bâtiment. Le choix entre l'une ou l'autre de ces options dépendra de la programmation de cet espace qui sera affinée avec les preneurs lors de la phase 2.